

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 7c



B | R | N | O

1420

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh ÚPmB (v r. 2020)

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0335193/2021

listy: přílohy:1

druh: list/sv:



mmb1es7d2f5995

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

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Bohunice

Katastrální území

Bohunice (612006)

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Červený Kopec, ulice Kejbaly – zahrádky (viz. příloha č.1)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Jako vlastník výše uvedených nemovitostí uplatňuji námitku k Návrhu ÚPmB:

Nesouhlasím, aby na severní části pozemku parc. č. [redacted] k. ú. Bohunice, obec Brno, byla v novém ÚPmB vyznačena stabilizovaná plocha městské zeleně – Z. Dále nesouhlasím, aby rekreační objekt na parcele č. 1496/2 byl součástí nestavební plochy městské zeleně.

Navrhuji, aby plocha veřejné městské zeleně na východním svahu Červeného kopce byla vyznačena výhradně na pozemcích v majetku města Brna, zejména na parcele č. [redacted] parc. č. [redacted] tam je dostatek prostoru i na případnou rozhlednu.

Požaduji, aby se upravila hranice stavební plochy – B v těsném sousedství plochy městské zeleně na východním svahu Červeného kopce tak, aby zde rozhraní funkčních ploch bylo vedeno po jihovýchodním okraji parcely č. [redacted] Podobně byla v minulosti upravena severozápadní hranice dotčené plochy zeleně.

Požaduji ctít v Návrhu ÚPmB soukromé vlastnické vztahy, skutečný stav využití území a stavební objekty zde dlouhodobě umístěné a stabilizované.

Odůvodnění námítky:

Vložení plochy městské zeleně – Z do soukromého pozemku s funkčním rekreačním objektem nerespektuje skutečný stav území a do budoucna komplikuje veškerou údržbu a využití všech stávajících stavebních objektů, přes které je v ÚPmB překreslena plocha nestavební – Z.

Z textu Návrhu ÚPmB - Závazné části i z názvu funkční plochy vyvozují, že městská veřejně přístupná zeleň by měla být zřízena výhradně na pozemcích v majetku města.

Rekreační objekt na parcele č. [REDAKCE] je v území legálně umístěn od r. 1968, po celou dobu je pečlivě udržován, v nedávné době jsem vložil vlastní nemalé prostředky do jeho celkové rekonstrukce. Tato stavba je jednopodlažní, nepřevyšuje hranu kopce a je zcela zasazena ve vzrostlé zeleni (podobně jako stavby sousední), rozhodně nenarušuje přírodní charakter území, což se nedá říci o nové výstavbě na východním svahu Červeného kopce, který je pohledově mnohem exponovanější ve směru z centra Brna. Platný územní plán zde ještě nedávno chránil tzv. zelený horizont města, jako významnou přírodní hodnotu a stavební prvek západního panoramatu městské krajiny

Platný ÚPmB z roku 1994 na pozemku parc. č. [REDAKCE] také zakresluje plochu městské zeleně – ZO. Po celou dobu mého vlastnictví rekreačního objektu město Brno neučinilo jediný krok, nevyvolalo žádné jednání, které by alespoň naznačilo skutečnou vůli města zříditi a pečovat o městskou zeleň ZO – navrženou starým územním plánem na soukromých pozemcích v mém vlastnictví.

Začlenění mého objektu do plochy nestavební (a veřejné ??) mi dlouhodobě komplikuje agendu povolování oprav tohoto objektu a tento stav trvá již třetí desetiletí.

Z dlouhodobého postoje města mi plyne, že tato a podobné zbytkové plochy "veřejné zeleně" jsou do Návrhu ÚPmB zakreslovány čistě formálně, pro účelové vylepšení procentuálního zastoupení "zeleně" v zastavěném území. Ve skutečnosti nemá město energii ani prostředky na zřízení a údržbu drobných zelených ploch v tomto území, příkladem může být území NPP Červený Kopec, které je pravidelně zplavováno odpadem po nájezdech "veřejnosti" u příležitosti Čarodějnic, Majálesů a ohňostrojů.

Proto považuji dosavadní i navrhovanou regulaci zástavby v dotčeném území, s ohledem na prokazatelnou nečinnost až neschopnost města zrealizovat navržený záměr zeleně, za nepřiměřený a dlouho trvající zásah města Brna do mých vlastnických práv, který je v hrubém rozporu s Listinou základních práv a svobod (ČNR 1992) ve znění čl. 11.

V textové části Odůvodnění není nikde vysvětleno, proč jsou plochy městské zeleně umisťovány na soukromých pozemcích, když je v lokalitě Červeného kopce dostatek pozemků v majetku města? Není také popsán postup a harmonogram, jak město tyto plochy na soukromých pozemcích zřídí. vše je v textu Návrhu ÚPmB popsáno pouze formálně a v obecné rovině.

V dne

Podpis:

*nehodící se škrtněte

Příloha. č. 1- zakres území Červeného kopce dotčeného Námítkou



MMB/0335193/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V této rozvojové lokalitě (Be–6) je funkce bydlení a plocha veřejně přístupné zeleně plánována dlouhodobě již v aktuálně platném územním plánu. Vymezení a prostorové uspořádání sídelní zeleně vychází z návrhu v územně plánovacím podkladu, Územní studii Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017), která podrobněji prověřila potřeby v území a byla podkladem pro zpracování návrhu nového územního plánu v této lokalitě a taktéž drží tuto koncepci rozvoje území. Zahrádkářské využití je zde tedy považováno za dočasné. Vzhledem k tomu, že je podmínkou realizace zeleně majetkové vypořádání ze strany města, může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu. Současný způsob využití území a dosavadních legálně umístěných nebo povolených objektů jsou přípustné do doby realizace cílového stavu plochy na základě obecných podmínek využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Námítce se tedy nevyhovuje.



mmh1ac7d2f500c

1689

NÁMITKA DS**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD****UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB**
opakované veřejné projednání**Identifikační údaje podatele****Právnícká osoba**

Název společnosti FIRESTA – Fišer, rekonstrukce, stavby a.s.

Identifikační číslo 25317628

Sídlo Mlýnská 68, 602 00 Brno

E-mail: firesta@firesta.cz tel. č. -~~Jsem~~ nejsem*) občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Bohunice parcely č. viz příloha č. 1

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

Městská část Bohunice

Katastrální území Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality) Blok mezi ulicemi Dlouhá, Jihlavská a tramvajovou tratí. Soubor pozemků dle LV č. 593 a dalších 37 parcel.

Rozvojová lokalita **Be-5**
(např. Be-1 apod.)**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 4, celkový počet stran všech příloh 18

- | | | |
|----------|---|----------|
| 1 | 1. POSUN HRANICE ÚZEMNÍ STUDIE ÚS-22 | 1 |
| 2 | 2. ZMĚNA PROSTOROVÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY Z („k“ – kompaktní) NA „v“ - volnou zástavbu | 2 |
| 3 | 3. ROZŠÍŘENÍ PLOCHY „W“ SMĚREM K UL. JIHLAVSKÉ | 3 |

V BRNĚ dne 28. 06. 2021

Podpis:

Karchitekti, s.r.o.

Kounicova 409/52.

602 00 Brno, Třída

Č: CZ05290236

2

Podatel zastoupe

na základě plné moci (příloha č. 2)



GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ LV Č. 593 NA MAPĚ

ČÍSLO LV: 593
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: BOHUNICE /612006/
LOKALITA DLE ÚPmB: Be-5

Plná moc

Zmocnitel

FIRESTA-Fišer, rekonstrukce, stavby a.s., ičo: 25317628, se sídlem Mlýnská 68, 602 00 Brno; zápis u Krajského soudu v Brně, odd. B vložka 2144

touto plnou mocí zmocňuje

Zmocněnce

dkarchitekti, s.r.o., ičo: 05290236, se sídlem Křenová 409/52, Trnitá, 602 00 Brno, vedená u krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 94519, k zastupování Zmocnitele jako stavebníka, aby jeho jménem činil veškeré následující úkony:

- Zajištění výkonu projektové a inženýrské činnosti v rámci územního řízení stavby „Polyfunkční objekt Bohunice“ a dalších řízení přímo souvisejících se stavbou, která jsou nezbytně nutná pro realizaci stavby samotné.
- Jednání se zástupci správců sítí ohledně stanovení technických podmínek připojení objektu dotčených inženýrských sítí. Za tímto účelem je Zmocněnec oprávněn jménem Zmocnitele žádat o vyjádření správců sítí, vč. přebírání písemností.
- Pořízení kopie projektové dokumentace a spisu souvisejících s předmětným územím včetně historických podkladů.

název akce

Polyfunkční objekt
Bohunice

zmocnitel

FIRESTA-Fišer,
rekonstrukce, stavby
a.s.
Mlýnská 68
602 00 Brno
ičo: 25317628

zmocněnec

dkarchitekti, s.r.o.
křenová 409/52,
trnitá, 602 00 brno
ičo: 052 90 236

datum

7.5.2020

číslo zakázky

1901600

stránka

1 z 1

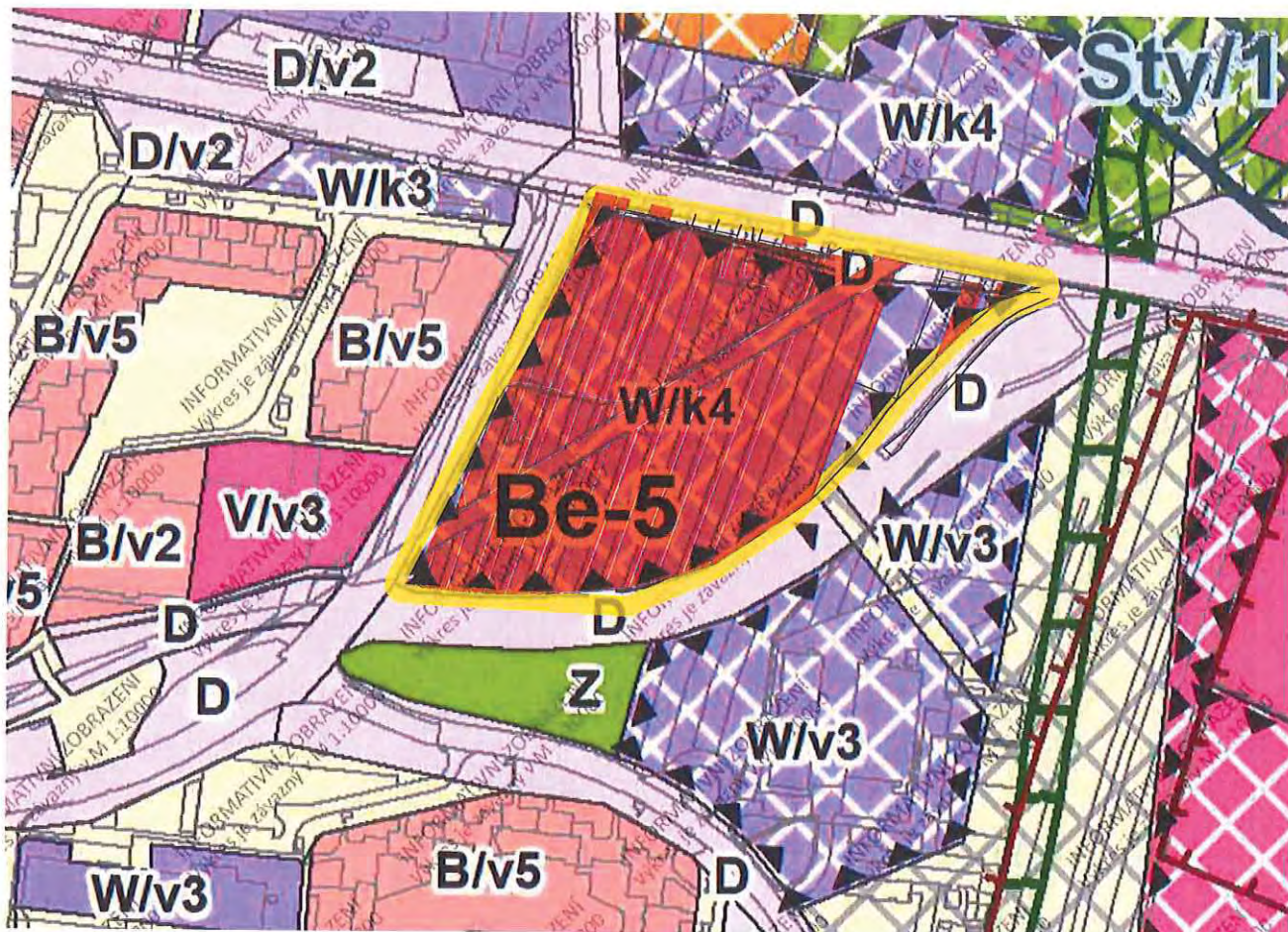
V rozsahu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně zastupování před dotčenými orgány státní správy a před účastníky řízení, a to až do doby nabytí právní moci stavebního povolení stavby.

v Brně, dne 7.5.2020

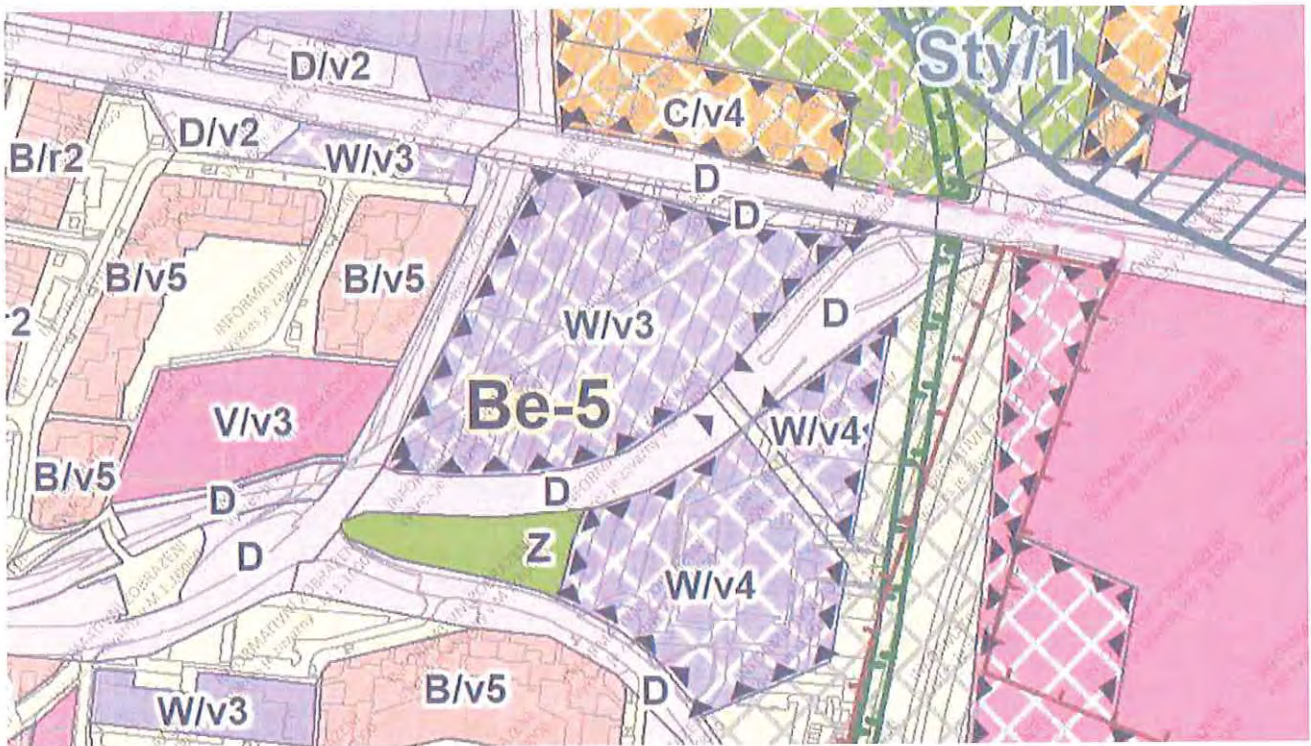
Zmocnění ve výše uvedeném rozsahu přijímám

v Brně, dne 7.5.2020

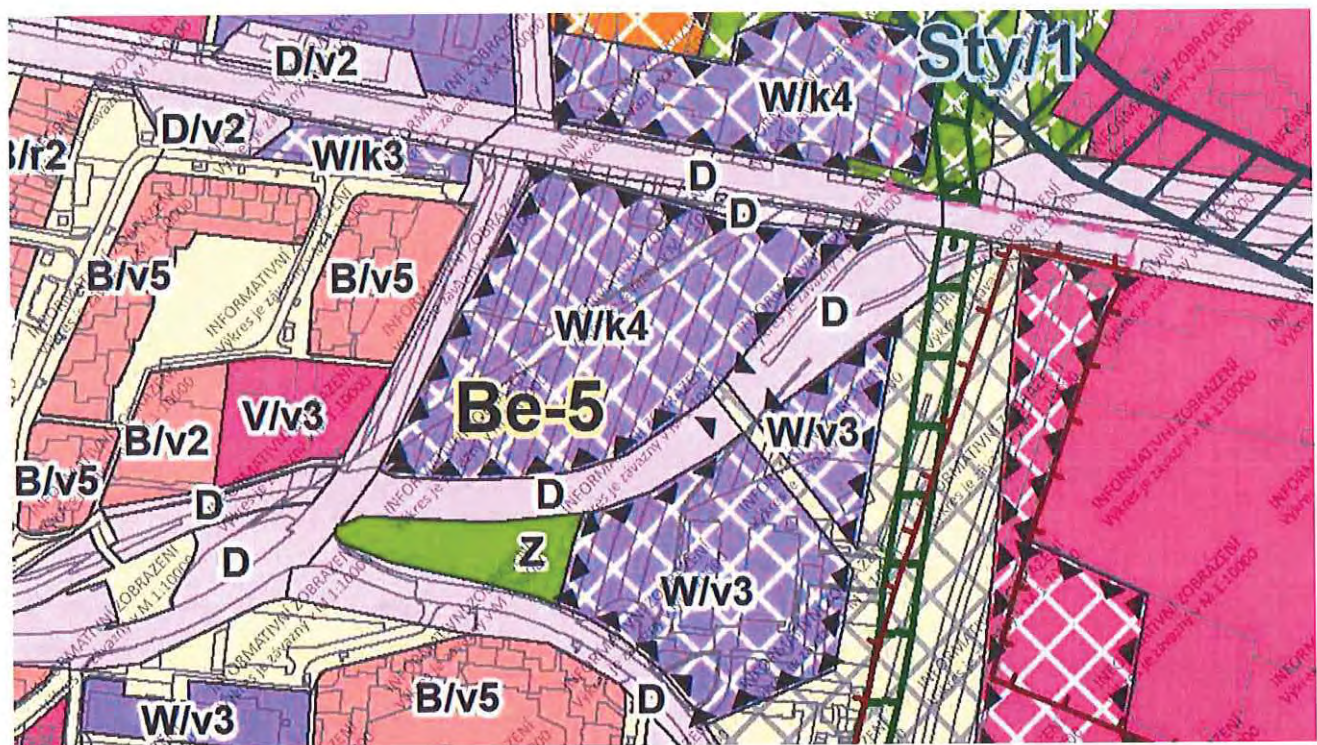
stavby a.s.



- HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ PODATELE

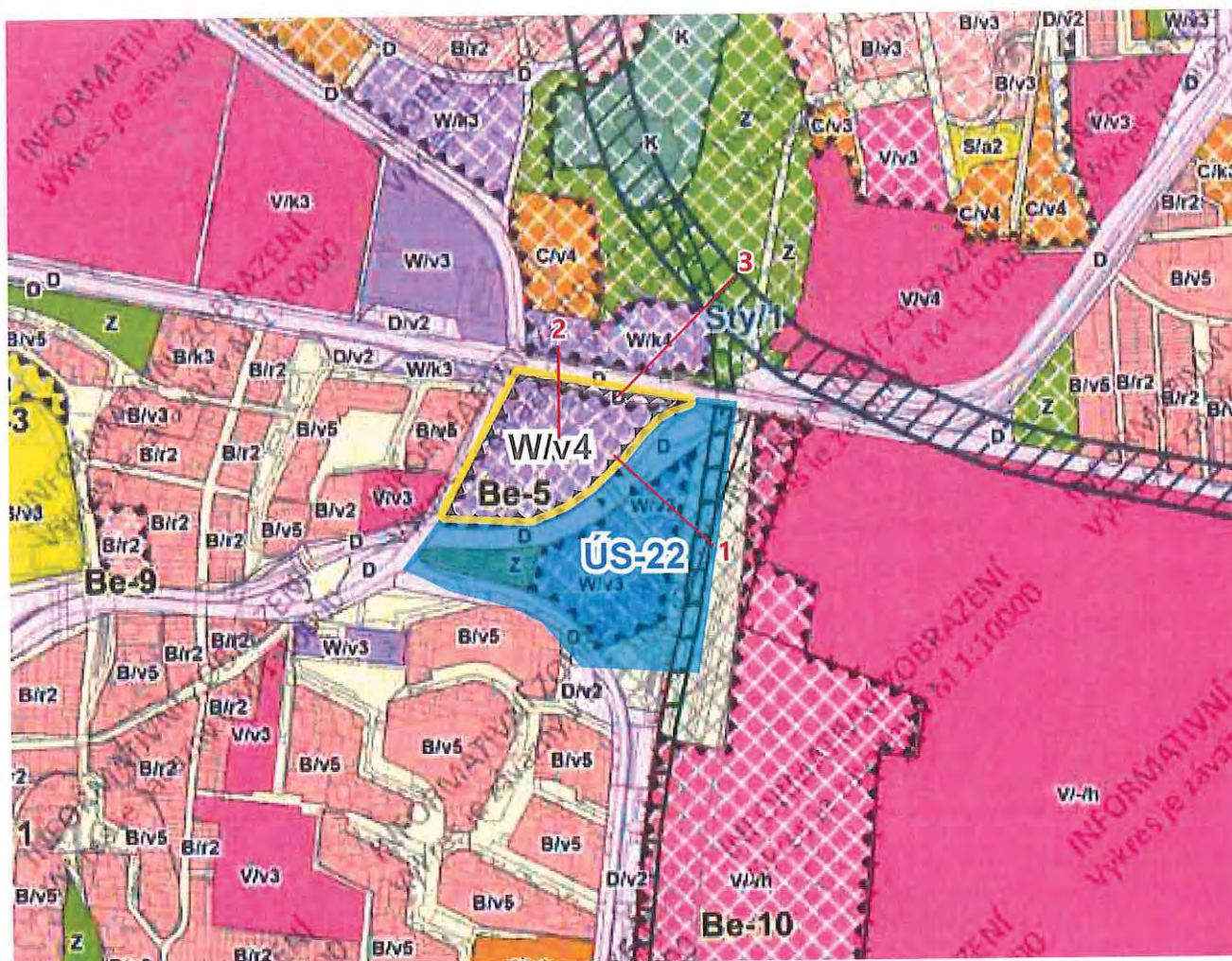


ÚPmB 2020



ÚPmB 2021

Be-5 Západní vstup Ústředního hřbitova	
Funkční a prostorové využití	<i>W/v3, W/k4</i>
Současný stav území	<i>Jedná se o plochu pro parkování a zelené plochy se zapuštěnou tramvajovou tratí. Ve východní části se nachází autoservis, cvičišťe pro hasiče a sběrné středisko odpadu.</i>
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	<i>Lokalita se nachází mezi ulicemi Dlouhá, Jihlavská a nově navrženým předprostorem k západnímu vstupu na Ústřední hřbitov. Jsou navrženy plochy komerce s dobrou dopravní dostupností individuální dopravy i VHD (tramvaj), které mají potenciál doplnit chybějící uliční frontu městské třídy ulice Jihlavská. Vzhledem k sousedství lokality s tramvajovou trasou vedoucí od centra města do Starého Lískovce a bohunického kampusu je nutné zajistit pěší přístupnost k tramvajové zastávce a přemostění zapuštěného dopravního koridoru. V lokalitě je předepsaná územní studie, která prověří návrh nástupního prostoru na Ústřední hřbitov a rozvoj komerčního charakteru, napojení na dopravní infrastrukturu s důrazem na přístup od tramvaje, veřejná prostranství jižně od tramvaje musí saturovat potřeby tohoto vstupu a napojení na technickou infrastrukturu.</i>
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	<i>Není nutné zajištění veřejného prostranství vzhledem k blízkosti vymezené návrhové plochy veřejného prostranství nástupního prostoru před západním vstupem na Ústřední hřbitov, který je součástí řešení předepsané studie.</i>
Sídelní zeleň	<i>Na lokalitu v jižní části navazuje významná plocha zeleně ve smyslu vyhlášky č. 15/2007.</i>
Doprava	
Technická infrastruktura	<p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, dále na hlavní stoku AI02 - odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace, dále do AI02d <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i></p> <p><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.2, 1.4.</i></p> <p><i>Teplo – optimalizace páteřního tepelné sítě v ul. Vídeňská.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována ze středotlakého systému z ulice Jihlavská a Ukrajinská.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BOB.</i></p>
ZPF	<i>V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Pozemky, které jsou součástí ZPF, se v řešené lokalitě nevyskytují. Zábor ZPF není v dané lokalitě vyhodnocován.</i>
PUPFL	<i>V dané lokalitě se nenacházejí PUPFL.</i>
ÚSES/PPO – info	<i>Lokalita sousedí s LBK BH02.</i>
VPS/VPO – info	<i>Ano – Dopravní infrastruktura</i>
ÚS/RP – info	<i>Požadavek na pořízení územní studie (ÚS-22).</i>
Dosavadní ÚPmB	<i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází v zastavěném území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavebními návrhovými smíšenými plochami obchodu a služeb, stavební návrhovou plochou pro dopravu – významná parkoviště, částí stavební stabilizované plochy pro dopravu – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu, stavební stabilizovanou a návrhovou plochou pro výrobu, nestavební volnou návrhovou plochou ostatní městské zeleně a plochou komunikací a prostranství místního významu.</i>
Významné limity	<i>OP letiště – vzletový koridor</i>

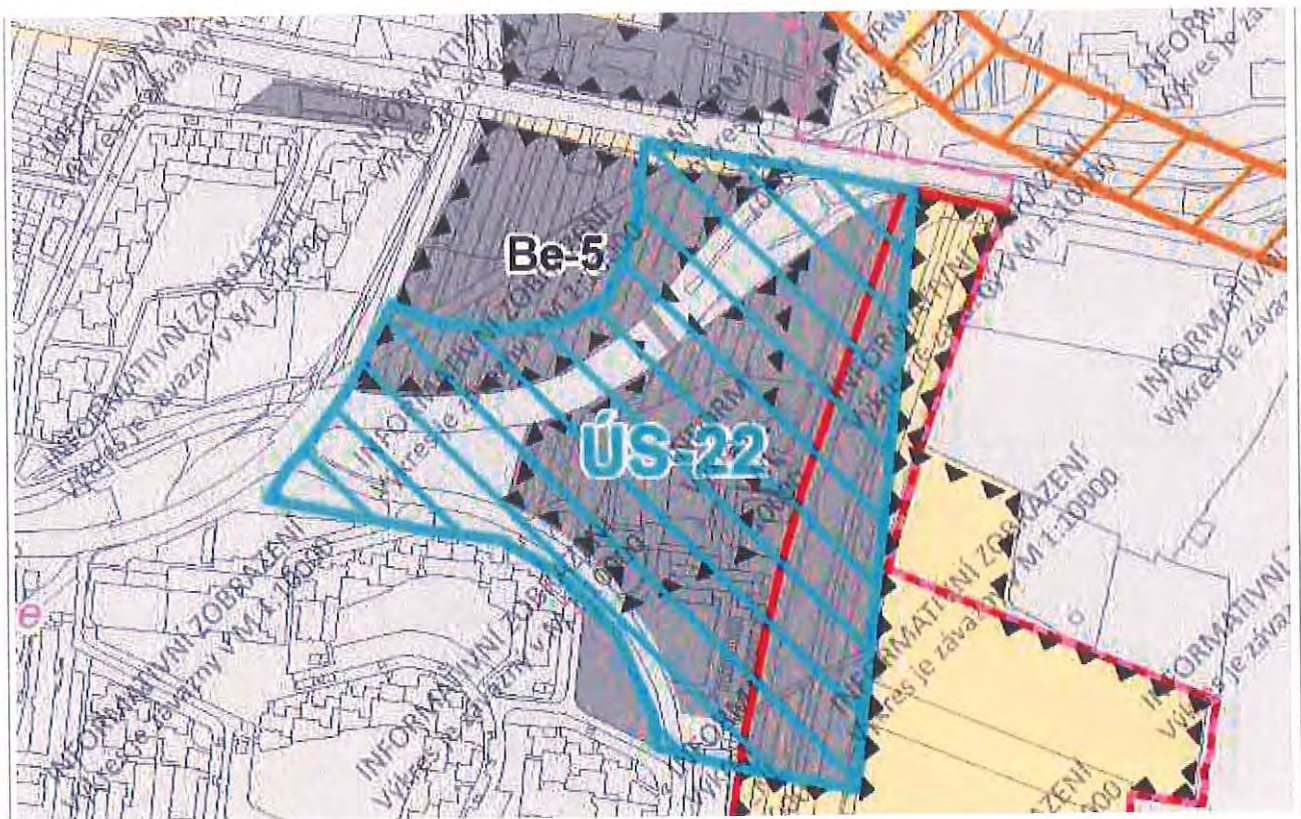


 HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

1. POSUN HRANICE ÚZEMNÍ STUDIE ÚS-22
2. ZMĚNA PROSTOROVÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY "k - kompaktní" NA "v - volnou zástavbu"
3. ROZŠÍŘENÍ PLOCHY W SMĚREM K UL. JIHLAVSKÉ

Be-5 Západní vstup Ústředního hřbitova	
Funkční a prostorové využití	W/v3, W/v4
Současný stav území	Jedná se o plochu pro parkování a zelené plochy se zapuštěnou tramvajovou tratí. Ve východní části se nachází autoservis, cvičiště pro hasiče a sběrné středisko odpadu.
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	Lokalita se nachází mezi ulicemi Dlouhá, Jihlavská a nově navrženým předprostorem k západnímu vstupu na Ústřední hřbitov. Jsou navrženy plochy komerce s dobrou dopravní dostupností individuální dopravy i VHD (tramvaj), které mají potenciál doplnit chybějící uliční frontu městské třídy ulice Jihlavská. Vzhledem k sousedství lokality s tramvajovou trasou vedoucí od centra města do Starého Lískovce a bohunického kampusu je nutné zajistit pěší prostupnost k tramvajové zastávce a přemostění zapuštěného dopravního koridoru. V lokalitě je předepsaná územní studie, která prověří návrh nástupního prostoru na Ústřední hřbitov a rozvoj komerčního charakteru, napojení na dopravní infrastrukturu s důrazem na přístup od tramvaje, veřejná prostranství jižně od tramvaje musí saturovat potřeby tohoto vstupu a napojení na technickou infrastrukturu.
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	Není nutné zajištění veřejného prostranství vzhledem k blízkosti vymezené návrhové plochy veřejného prostranství nástupního prostoru před západním vstupem na Ústřední hřbitov, který je součástí řešení předepsané studie.
Sídelní zeleň	Na lokalitu v jižní části navazuje významná plocha zeleně ve smyslu vyhlášky č. 15/2007.
Doprava	
Technická infrastruktura	Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: - napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, dále na hlavní stoku AI02 - odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace, dále do AI02d Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.2, 1.4. Teplo – optimalizace páteřního tepelné sítě v ul. Vídeňská. Plyn – oblast bude zásobována ze středotlakého systému z ulice Jihlavská a Ukrajinská. El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BOB.
ZPF	V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Pozemky, které jsou součástí ZPF, se v řešené lokalitě nevyskytují. Záběr ZPF není v dané lokalitě vyhodnocován.
PUPFL	V dané lokalitě se nenacházejí PUPFL.
ÚSES/PPO – info	Lokalita sousedí s LBK BH02.
VPS/VPO – info	Ano – Dopravní infrastruktura
ÚS/RP – info	Požadavek na pořízení územní studie (ÚS-22).
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází v zastavěném území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavebními návrhovými smíšenými plochami obchodu a služeb, stavební návrhovou plochou pro dopravu – významná parkoviště, částí stavební stabilizované plochy pro dopravu – tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu, stavební stabilizovanou a návrhovou plochou pro výrobu, nestavební volnou návrhovou plochou ostatní městské zeleně a plochou komunikací a prostranství místního významu.
Významné limity	OP letiště – vzletový koridor

4. AKTUALIZACE TEXTU KARTY LOKALITY V SOULADU S PŘEDCHÁZEJÍCÍMI BODY



VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ, NÁVRH 2021

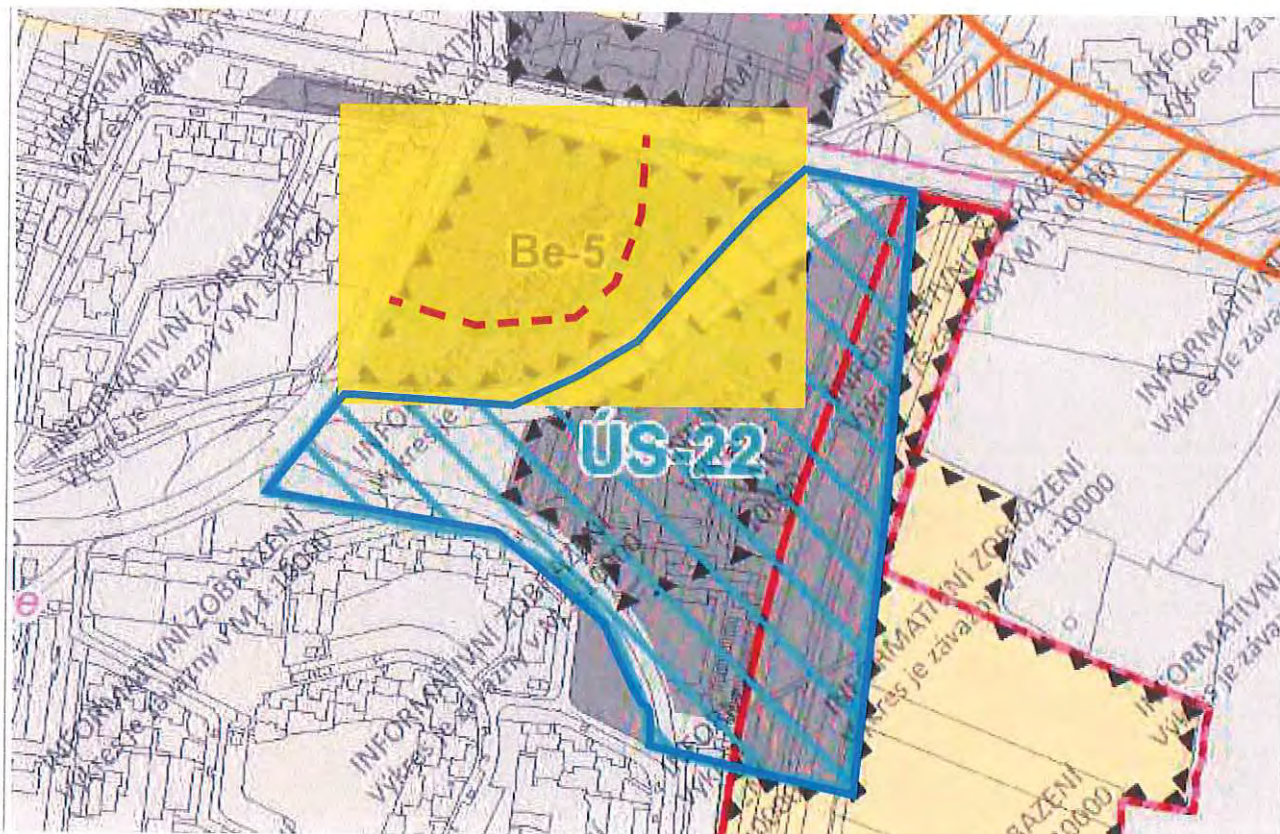
ÚS-22	ÚS Západní vstup do Ústředního hřbitova	<ul style="list-style-type: none"> – navrhnout nástupní prostor na Ústřední hřbitov a rozvoj komerčního charakteru – prověřit napojení na dopravní infrastrukturu s důrazem na přístup od tramvaje – veřejná prostranství a jejich charakter jižně od tramvaje musí saturovat potřeby tohoto vstupu – řešit napojení na technickou infrastrukturu
--------------	---	---

ZÁVAZNÁ TEXTOVÁ ČÁST NOVÉHO ÚPmB

ODŮVODNĚNÍ

Územní studie 22 pojednává o vytvoření nástupního prostoru pro Ústřední hřbitov ve směru od zastávky tramvaje. Plocha vymezená pro studii významně přesahuje plochu tramvajové tratě a významně zasahuje do severní části lokality Be-5, která nemusí mít nutně vazbu na plánovaný vstup do Ústředního hřbitova.

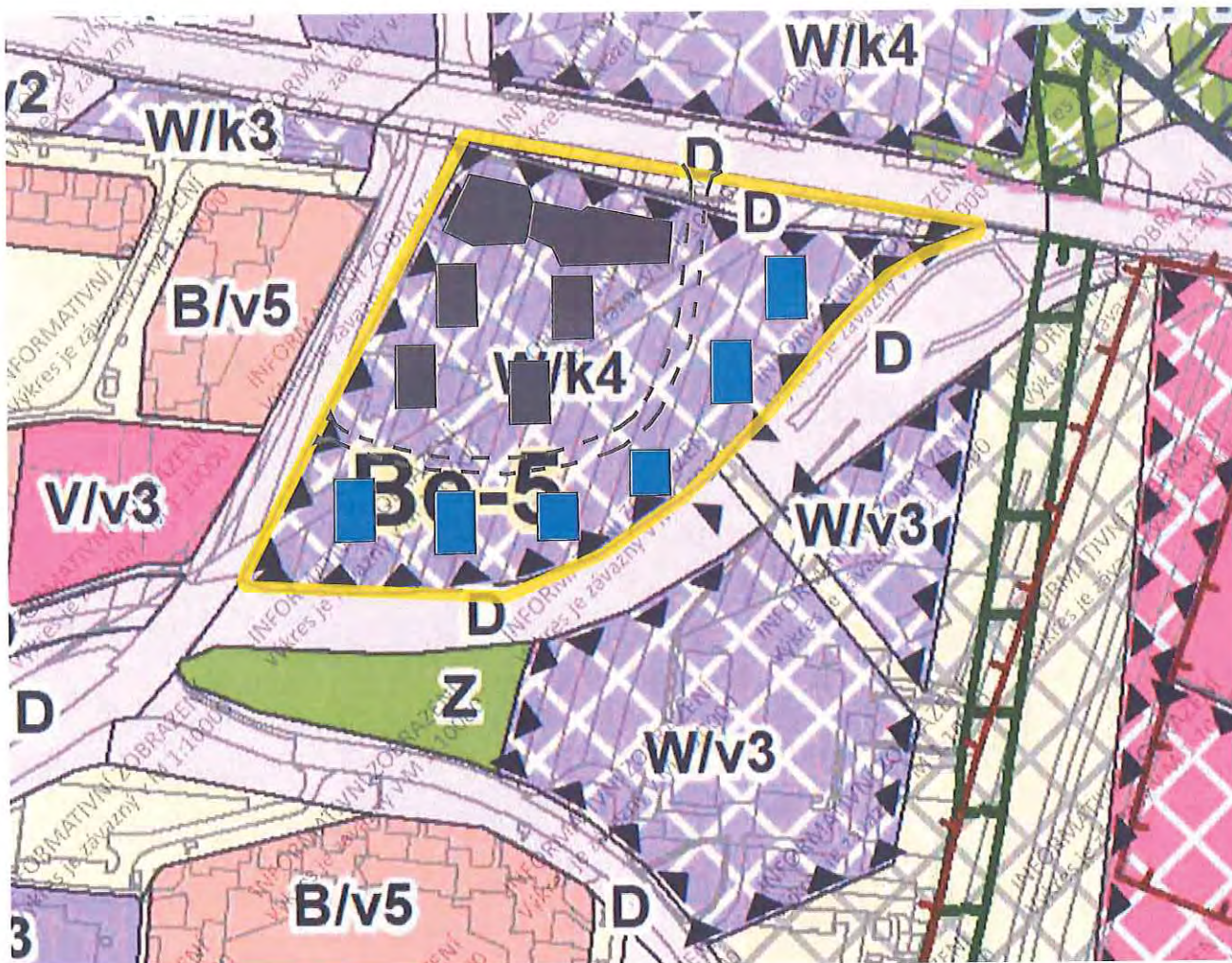
Navrhujeme zmenšit plochu vymezenou studií ÚS-22 v území Be-5 při zachování místa pro vytvoření nástupní plochy pro tramvajový pás a lávky spojující jižní a severní lokalitu Be-5 .



--- PŮVODNÍ HRANICE ÚS -22



■ DOPRAVNÍ KORIDOR, TRASA TRAMVAJE



STUDIE ZÁMĚRU JIHLAVSKÁ PARK

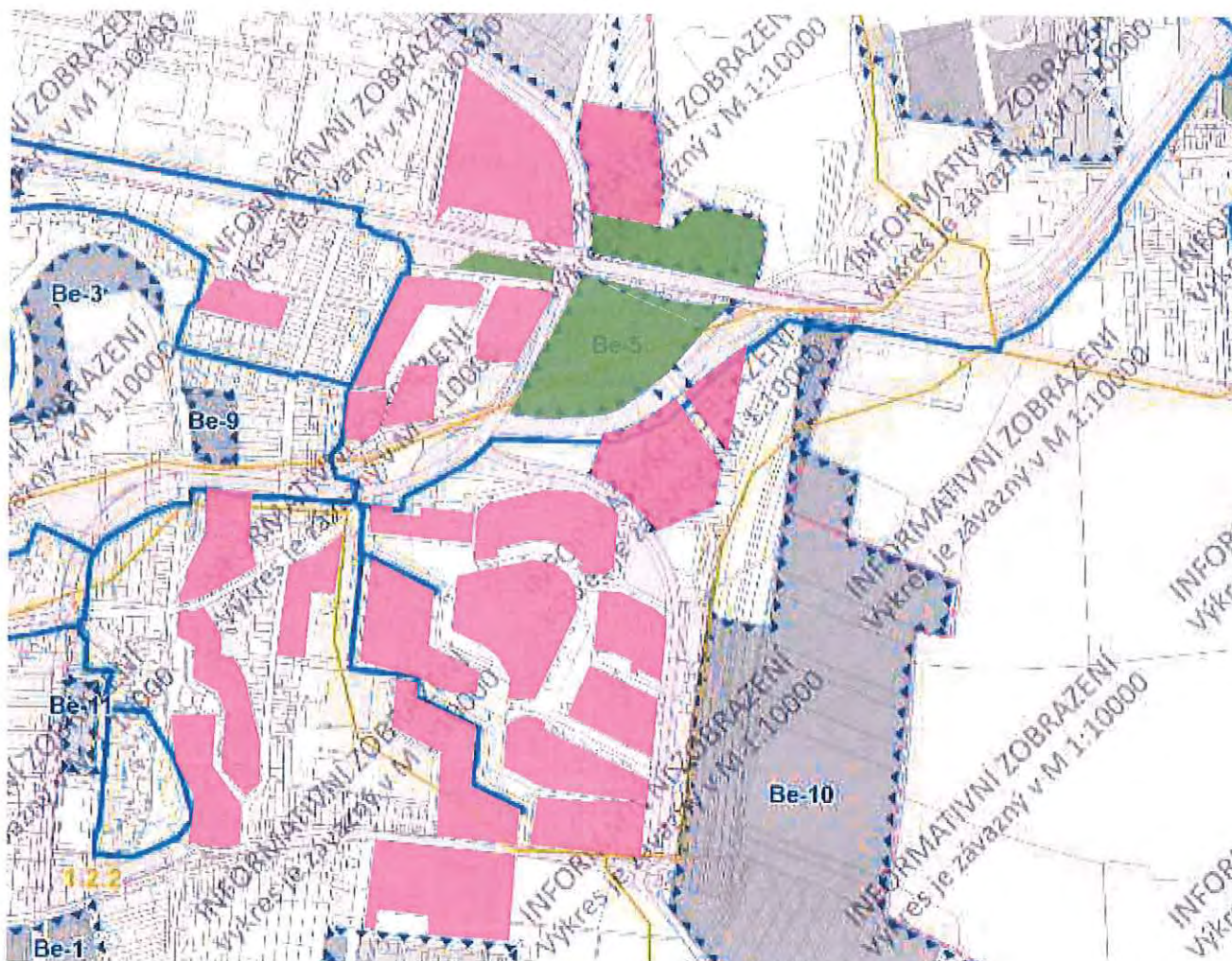
- OBJEKTY NAVRHOVANÉ (lze charakter zástavby "k" i "v")
- OBJEKTY MOŽNÉ ŘEŠENÍ ROZVOJE (lze pouze charakter zást. "v")
- - KOMUNIKACE V ÚZEMÍ

ODŮVODNĚNÍ

Navrhovaná komunikace ve studii záměru Jihlavská Park vychází ze současného platného ÚP a dělí stávající řešené území na dvě plochy, čímž rozděljuje území a znemožňuje výstavbu kompaktní zástavby v jižní části lokality budoucího rozvoje.

Funkční plochy v okolí lokality Be-5 mají dle návrhu ÚP převažující charakter zástavby "v".

Navrhujeme změnit prostorovou strukturu zástavby v řešeném území na "v-volná"



- PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY TYPU v
- PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY TYPU k

Změna na volný typ zástavby je v souladu s charakterem ploch navazujících území.

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE: 24.5.2021
NAŠE Č. J.: MMB/0266187/2021/Kva
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0266187/2021

Ing. arch. Filip Malý
DKarchitekti, s.r.o.
Křenová 409/52
602 00 Brno

VYŘIZUJE: Ing. arch. Tereza Kvapilová
TELEFON: +420 542 174 105
E-MAIL: kvapilova.tereza@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrnn
DATUM: 16.06.2021
POČET LISTŮ: 04

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	22 -06- 2021
	1

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

v y d á v á

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v i s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

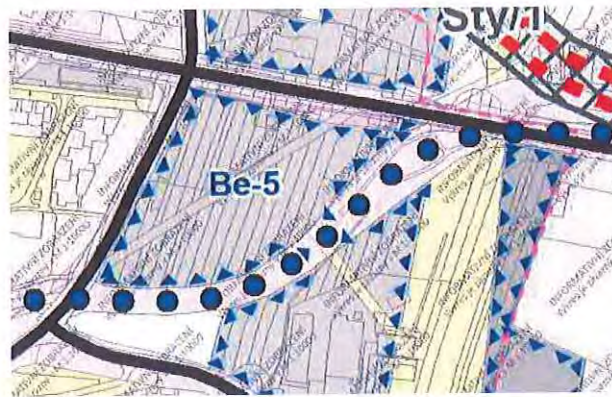
„Polyfunkční objekt Bohunice, ul. Jihlavská - Dlouhá“,

dotčené pozemky par. č. 1231/65, 1240/7, 1247/16, 1240/6, 1240/8, 1240/9, 1240/10, 1240/11, 1240/12, 1240/5, 1240/4, 1240/13, 1240/14, 1240/21, 1240/2, 1240/3, 1240/22, 1240/15, 1240/16, 1240/17, 1240/18, 1240/19, 1197/38, 1197/40, 1197/5, 1197/20, 1197/22, 1197/23, 1197/24, 1197/25, 1197/26, 1197/27, 1197/28, 1197/29, 1197/17, 1197/30, 1197/31, 1197/35, 1197/36, 1197/37, 1197/43, 1197/44, 1197/45, 1197/46, 1197/47, 1197/48, 1197/49, 1197/51, 1197/52, 1197/53, 1197/54, 1197/55, 1197/57, 1197/19, 1197/50, 1197/56, 1197/21, 1231/64, k. ú. Bohunice, obec Brno
(dále jen záměr).

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, **že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

p ř í p u s t n ý

SOUHLASNÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MMB K
UVAŽOVANÉMU ZÁMĚRU



△ VÝŘEZ Z VÝKRESU DOPRAVY ÚPmB 2020
TECHNICKÁ STUDIE UL. JIHLAVSKÁ ▽

VÝŘEZ Z VÝKRESU DOPRAVY ÚPmB 2021 △

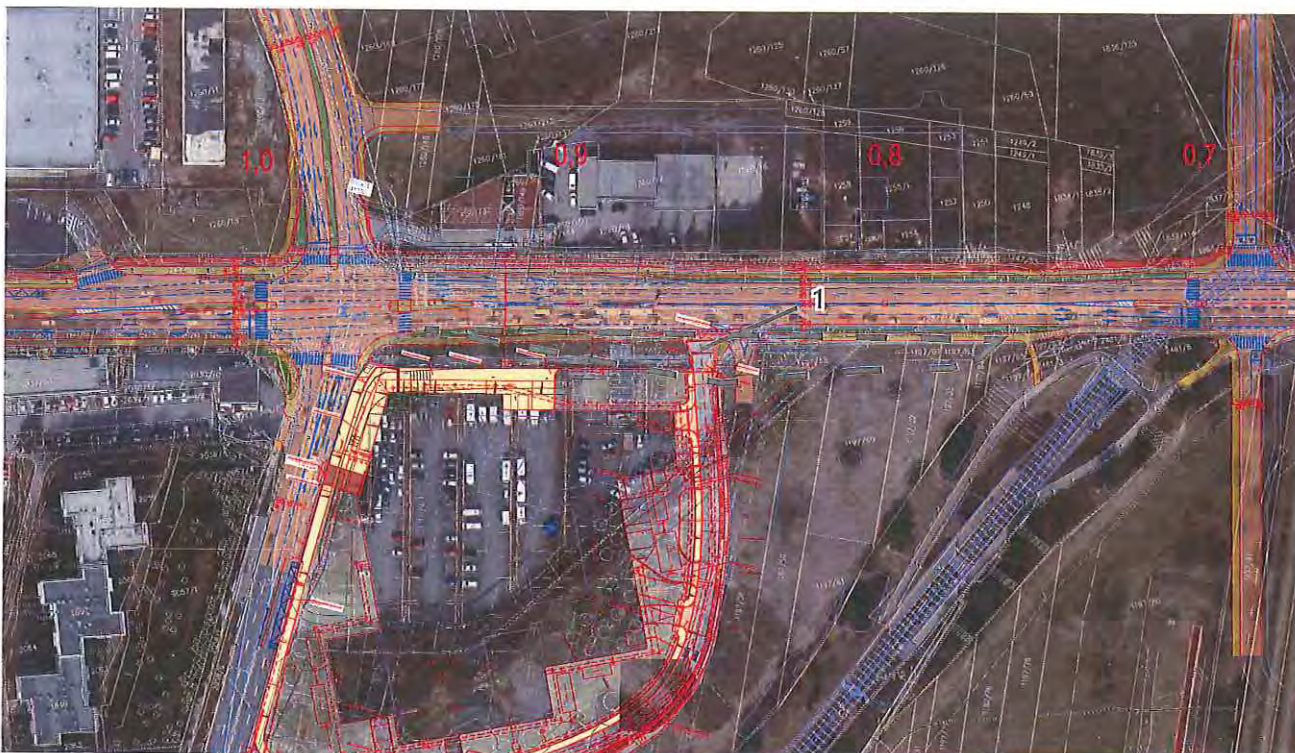


ODŮVODNĚNÍ

Podle platného ÚPmB byl vymezen širší koridor pro část ul. Jihlavská mezi ul. Dlouhou a krematoriem.

Od tohoto řešení se upustilo, což dokazuje také zpracovaná technická studie ulice Jihlavská.

Podklad Technická studie Jihlavská, byl poskytnutý odborem koncepce dopravy.



SOUTISK TECHNICKÉ STUDIE A ZÁMĚRU JIHLAVSKÁ PARK

— — REZERVA PRO DOPRAVNÍ PLOCHU VYMEZENA ÚPmB

ODŮVODNĚNÍ

Magistrát města Brna svým vyjádřením povolil napojení záměru Jihlavská Park na stávající výjezd do ulice Jihlavská (1). Z tohoto vyjádření vyplývá, že dopravní situace nebude řešena dle technické studie pomocí připojovacích pruhů.

V tomto případě není nutná rezerva pro dopravní plochu vymezená ÚPmB.

Navrhujeme rozšířit funkční plochu "W" o plochu dopravní rezervy "D" při ulici Jihlavská.

MMB Odbor dopravy

Vyřizuje: Bc. Jan Kušnír, tel. 542 174 171

kusnir.jan@brno.cz

Odbor dopravy Magistrátu města Brna (dále jen „OD MMB“) obdržel dne 26.11.2020 žádost koordinačního pracoviště OÚPR MMB o vyjádření k projektové dokumentaci pro územní řízení na akci

„Polyfunkční objekt Bohunice, ul. Jihlavská – Dlouhá“ z důvodu aktualizace PD.

K předmětné akci Odbor dopravy MMB vydal závazné stanovisko pod č.j. MMB/0278614/2020 dne 08.09.2020.

Žadatel následně požádal o aktualizaci závazného stanoviska pro územní řízení předmětné stavby z důvodu provedení následujících změn, které se týkají zájmové oblasti OD MMB:

- umístění 10 parkovacích stání na terénu
- půdorysné rozšíření podzemních podlaží
- zmenšení délky vjezdu do 2. PP u bytových domů
- umístění sítě VO do chrániček v místě parkovacích stání

Odbor dopravy MMB jako obecní úřad obce s rozšířenou působností dle § 40 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) sděluje, že k předložené aktualizaci PD pro výše uvedenou stavbu **nemá námitek**. Podmínky uvedené v závazném stanovisku pod č. j. MMB/0278614/2020 ze dne 08.09.2020 ke stavbě a ke zřízení komunikačního připojení zůstávají v platnosti (viz následující text):

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odbor dopravy Magistrátu města Brna (dále jen „OD MMB“) příslušný k uplatnění závazného stanoviska v územním řízení z hlediska řešení místních komunikací podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, dle čl. 29 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 20/2001, Statutu města Brna, a dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává
souhlasné závazné stanovisko
pro územní řízení stavby

ve věci nazvané: „Polyfunkční objekt Bohunice, ul. Jihlavská – Dlouhá“ (projektová dokumentace pro územní řízení) a současně podle § 10 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

souhlasí

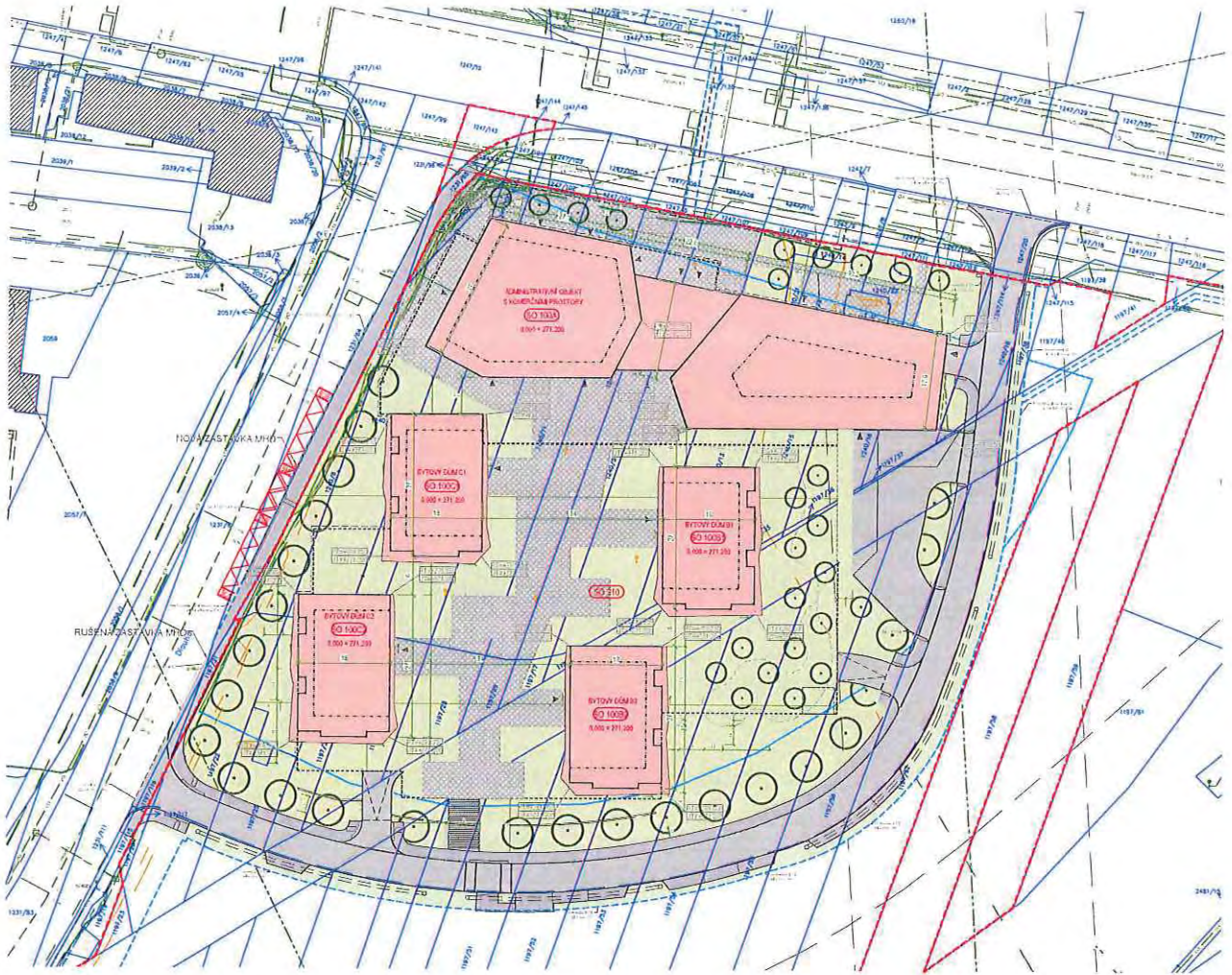
pro územní řízení s připojením novou stykovou křižovatkou z ulice Dlouhá (silnice III/15270) a s úpravou stávajícího připojení stykovou křižovatkou k ul. Jihlavská (silnice II/602).

Dle předložené projektové dokumentace se jedná o realizaci multifunkčního komplexu zahrnujícího administrativní a komerční plochy, bytové jednotky a odpovídající parkovací kapacity, technické zázemí a okolní úpravy.

Objekty jsou členěny na dílčí části A, B, C, D, a to:

- A – administrativní objekt s komerčními prostory a prodejnou velkoobchodu včetně podzemního parkování
- B, C – bytové domy (výstavba členěná na 2 fáze) s podzemním parkováním, bytové jednotky jsou navrženy jako 1+kk, které lze slučovat do jednotek o více pokojích
- D – stavba, která bude převedena do majetku SMB (komunikace a zpevněné plochy, prodloužení

SOUHLASNÉ STANOVISKO MMB ODBORU DOPRAVY K DOPRAVNÍMU NAPOJENÍ



ARCHITEKTONICKÝ SITUAČNÍ VÝKRES ZÁMĚRU JIHLAVSKÁ PARK



PTAČÍ PERSPEKTÍVA ZÁMĚRU JIHLAVSKÁ PARK



VIZUALIZACE POHLED Z JIHLAVSKÉ ULICE



VIZUALIZACE POHLED Z JIHLAVSKÉ ULICE

MMB/0335200/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsah území, ve kterém je rozhodování v území podmíněno územní studií, je dán potřebami řešit v souvislostech jeho budoucí řešení a uspořádání, a to včetně návrhu nástupního prostoru na Ústřední hřbitov, rozvoje komerčního charakteru, napojení na dopravní infrastrukturu s důrazem na přístup od tramvaje a napojení na technickou infrastrukturu. Z uvedeného důvodu není vhodné rozsah tohoto území měnit.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kompaktní struktura zástavby, která je v dané ploše komerční vybavenosti stanovena, umožňuje vytvoření ucelené uliční fronty kolem ulice Jihlavská, která je vymezená jako městská třída. Z uvedeného není stanovení volné struktury zástavby z urbanistického hlediska vhodná. Zároveň však kompaktní struktura zástavby umožňuje realizaci tzv. hybridní struktury, kdy při uliční čáře lze realizovat zástavbu kompaktní a v rámci zbytkové části plochy zástavba volná (viz závazná textová část Návrhu, str.74).

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D při ulici Jihlavské a je požadováno přiřazením k ploše W a rozšíření rozvojové lokality Be-5.

Již v současném územním plánu je vymezena plocha pro dopravu, která zůstala zachována v rámci řešení uličního prostoru v rámci dopravní studie Jihlavská a byla v tomto rozsahu v přiléhajícím území lokality Be-5 potvrzena.

Tedy návrh nového územního plánu potvrzuje stávající vymezení ploch a využití území nemění.

Přiložené závazné stanovisko hodnotí záměr ve vztahu k současnému územnímu plánu a předpokládané navržené objekty záměru zástavby nejsou vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dotčeny.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335201/2021
listy: přílohy:1
druh: 11/sv:



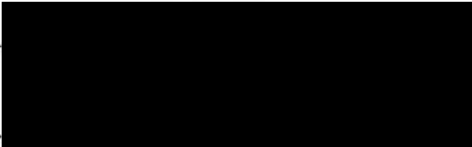
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno


1097


DS

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba			
Jméno, příjmení	[REDACTED]		
Datum narození	[REDACTED]		
Trvalé bydliště	[REDACTED]		
E-mail: [REDACTED]	tel. č. -		
Nejsem občan města Brna			
Jsem spoluvlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Trnitá, parcely č. [REDACTED]			
Fyzická osoba			
Jméno, příjmení	[REDACTED]		
Datum narození	[REDACTED]		
Trvalé bydliště	[REDACTED]		
E-mail: [REDACTED]	[REDACTED]		
Jsem občan města Brna			
Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Trnitá, parcely č. [REDACTED]			
Právnícká osoba			
Název společnosti	FIAP RENT s.r.o.		
Identifikační číslo	04735137		
Sídlo	Mlýnská 388/68, 602 00 Brno		
E-mail: firesta@firesta.cz	tel. č. -		
Jsem občan města Brna			
Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Trnitá, parc. č. 372/6, 375/2, 375/3, 642/5			

Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)	
Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Trnitá
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Prostor křižovatky mezi ulicemi Masná, Mlýnská a Zvonařka Soubor pozemků dle LV č. 196 a 338, p.č. 377/2
Rozvojová lokalita	Tr-6
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 2, celkový počet stran všech příloh 9	
<p>1. ZMĚNA VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZE „4“ NA „5“</p> <p>2. ROZŠÍŘENÍ PLOCHY „C“, DOPLNĚNÍ MĚSTSKÉHO BLOKU</p>	
V BRNĚ dne 28. 06. 2021	Podpis: 

Podatel zastoupen 

 na základě plné moci (příloha č. 1)

Plná moc

Zmocnitel

FIRESTA-Fišer, rekonstrukce, stavby a.s., ičo: 25317628, se sídlem Mlýnská 68, 602 00 Brno; zápis u Krajského soudu v Brně, odd. B vložka 2144

touto plnou mocí zmocňuje

Zmocněnce

dkarchitekti, s.r.o., ičo: 05290236, se sídlem Křenová 409/52, Trnitá, 602 00 Brno, vedená u krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 94519, k zastupování Zmocnitele jako stavebníka, aby jeho jménem činil veškeré následující úkony:

- Zajištění výkonu projektové a inženýrské činnosti v rámci územního řízení stavby „Polyfunkční objekt Bohunice“ a dalších řízení přímo souvisejících se stavbou, která jsou nezbytně nutná pro realizaci stavby samotné.
- Jednání se zástupci správců sítí ohledně stanovení technických podmínek připojení objektu dotčených inženýrských sítí. Za tímto účelem je Zmocněnec oprávněn jménem Zmocnitele žádat o vyjádření správců sítí, vč. přebírání písemností.
- Pořízení kopie projektové dokumentace a spisu souvisejících s předmětným územím včetně historických podkladů.

název akce

Polyfunkční objekt
Bohunice

zmocnitel

FIRESTA-Fišer,
rekonstrukce, stavby
a.s.
Mlýnská 68
602 00 Brno
ičo: 25317628

zmocněnec

dkarchitekti, s.r.o.,
křenová 409/52,
trnitá, 602 00 brno
ičo: 052 90 236

datum

7.5.2020

číslo zakázky

1901600

stránka

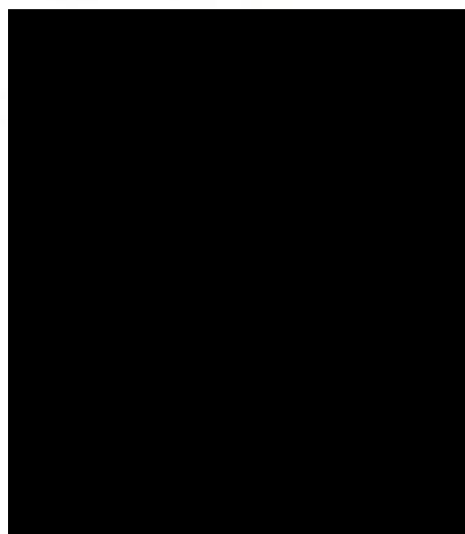
1 z 1

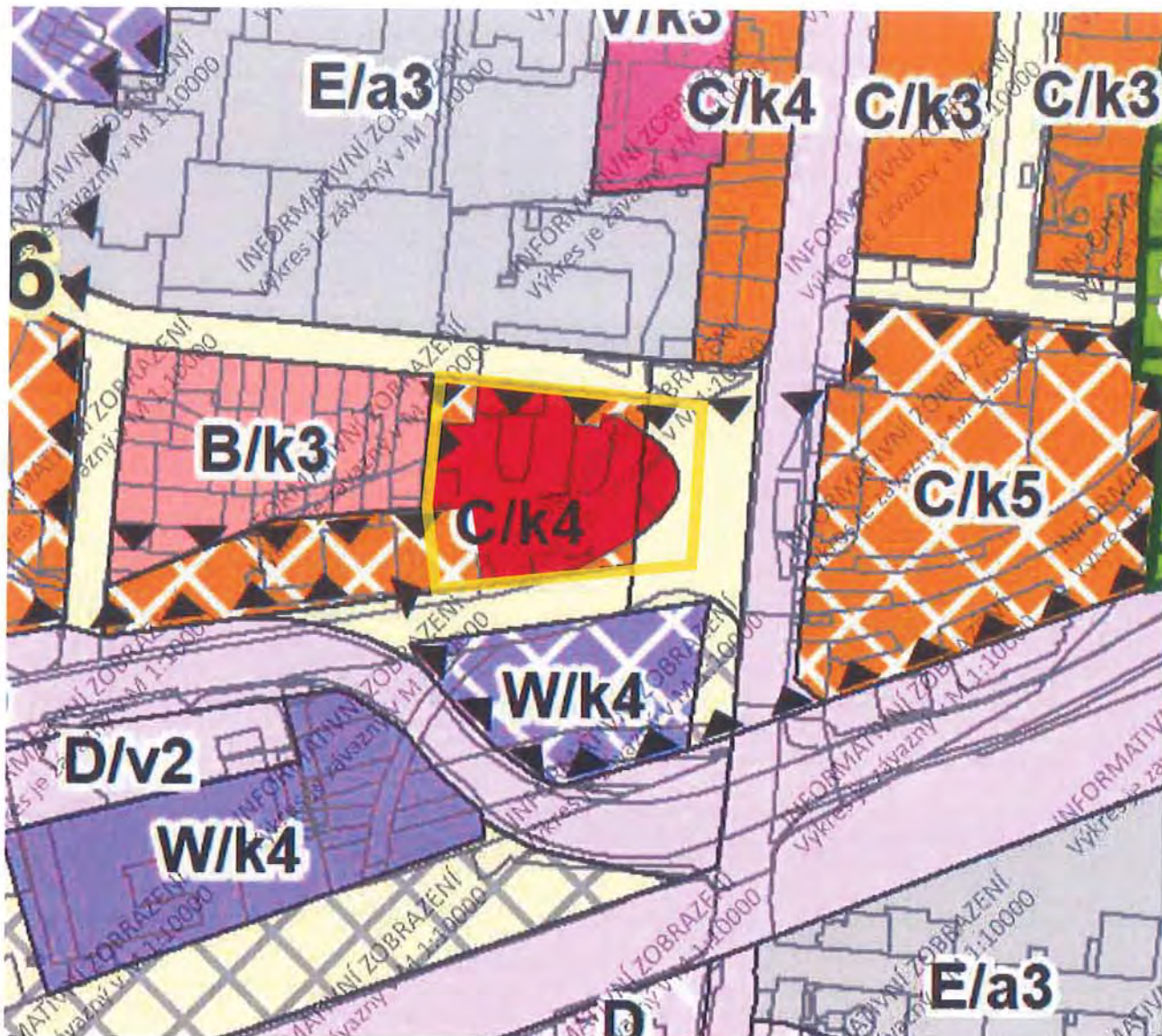
V rozsahu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně zastupování před dotčenými orgány státní správy a před účastníky řízení, a to až do doby nabytí právní moci stavebního povolení stavby.

v Brně, dne 7.5.2020

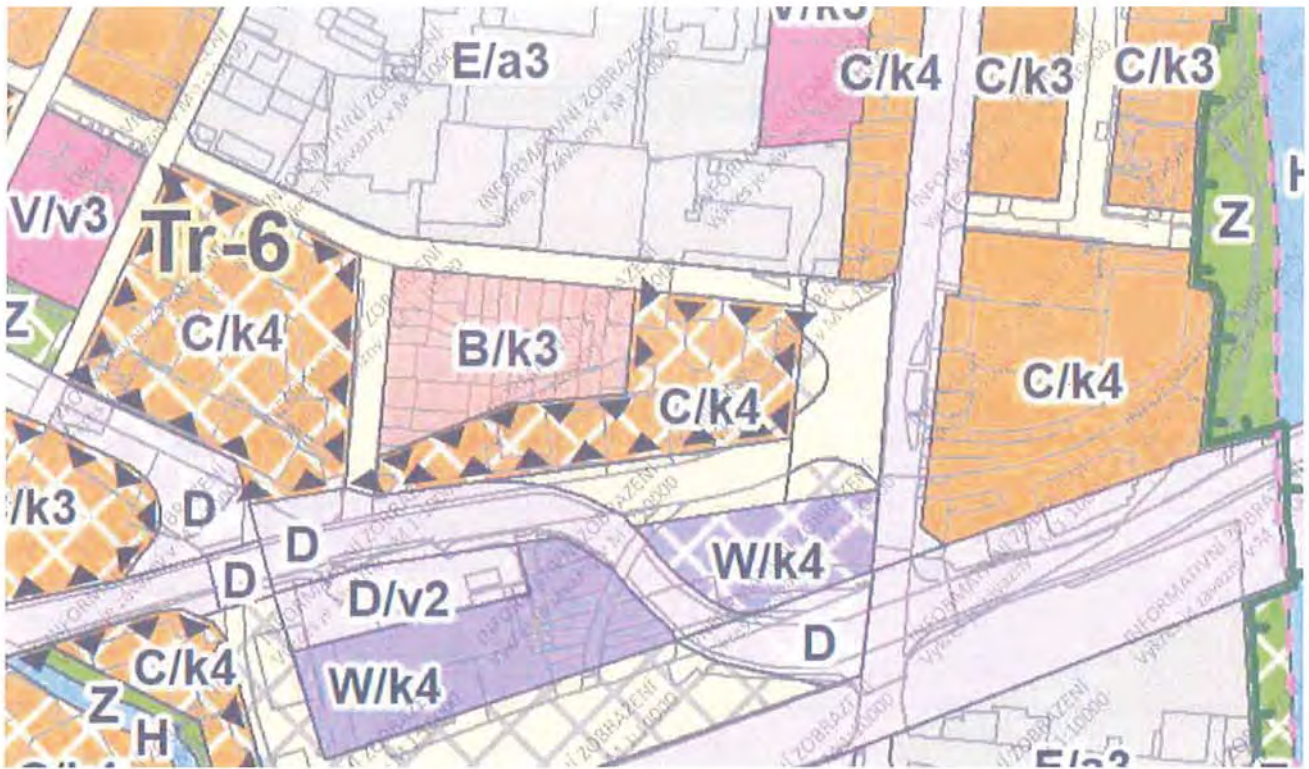
Zmocnění ve výše uvedeném rozsahu přijímám

v Brně, dne 7.5.2020

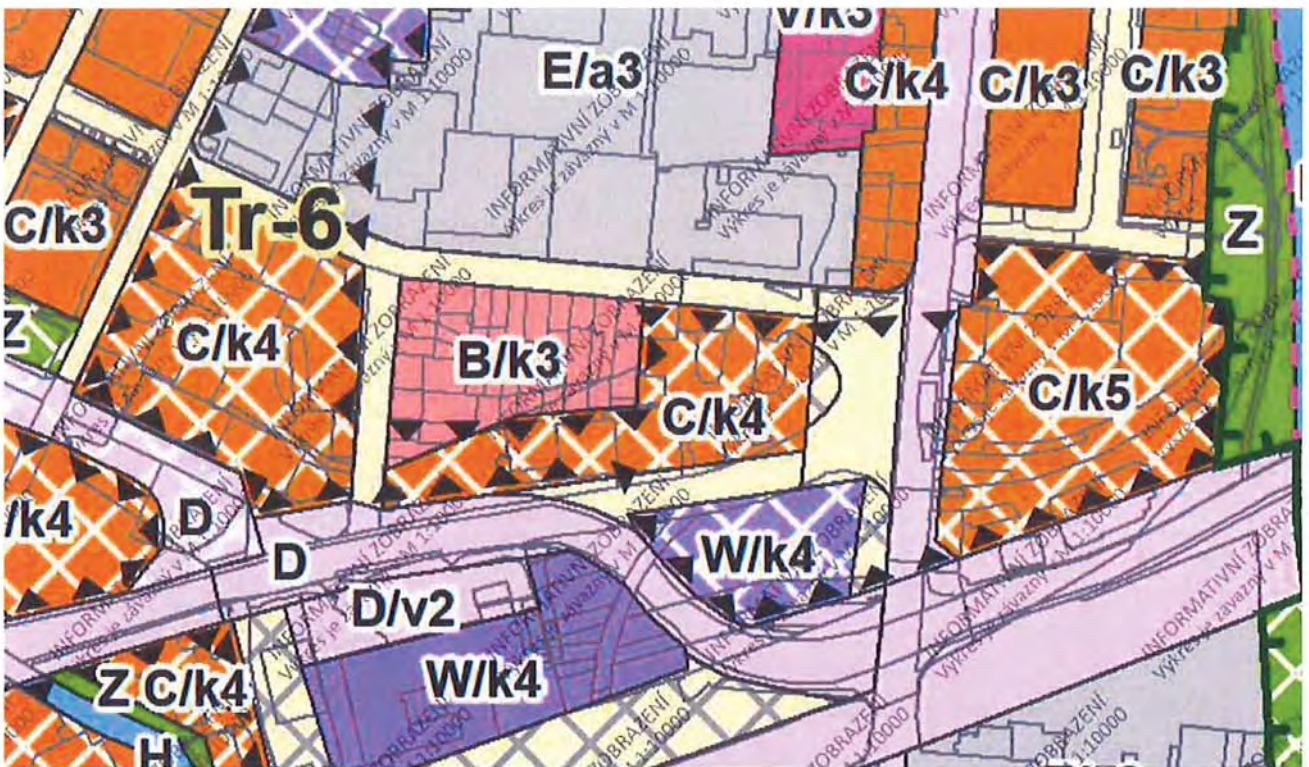




- HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ PODATELE

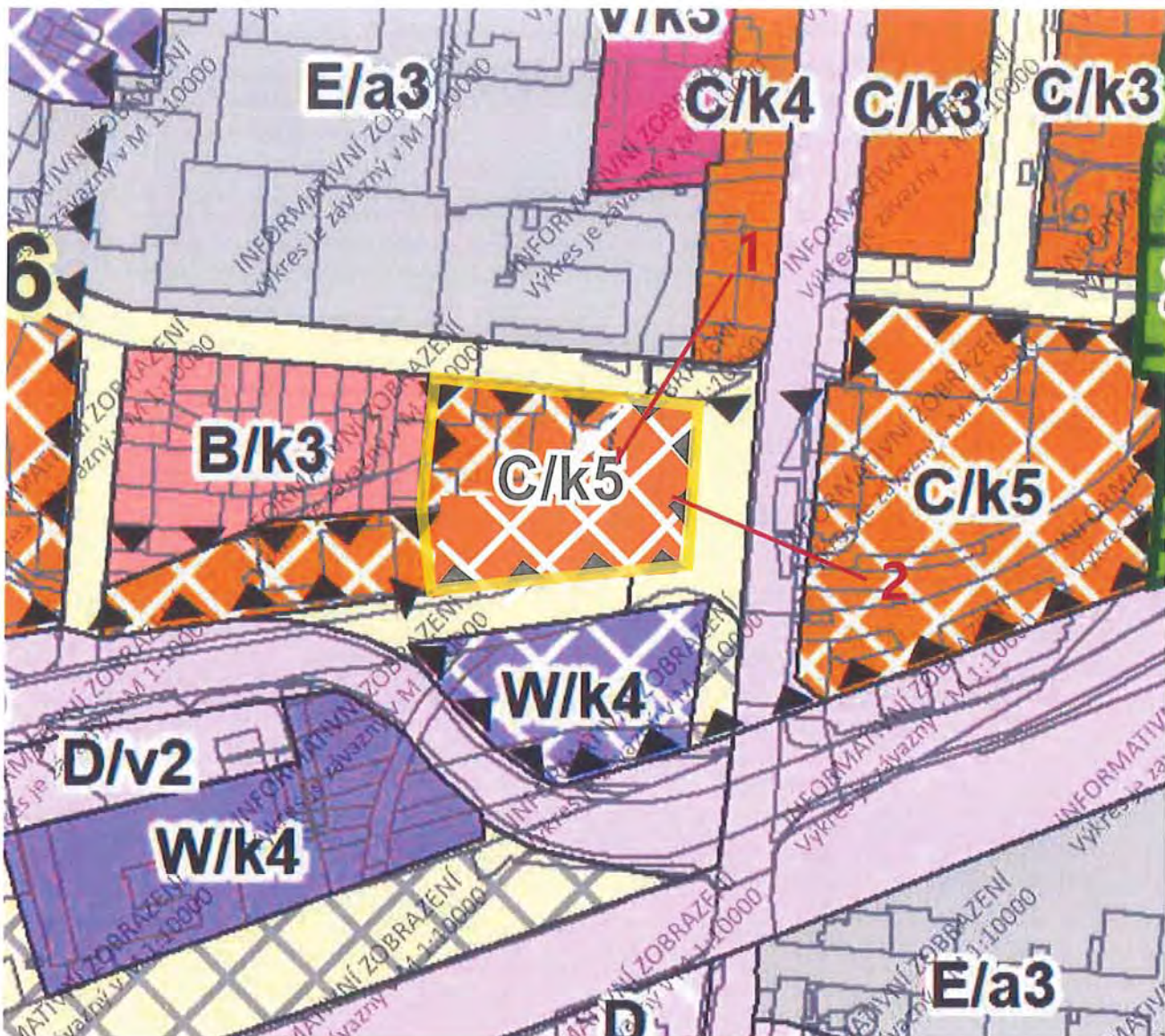


ÚPmB 2020



ÚPmB 2021

Tr-6 Mlýnská–Zvonařka	
Funkční a prostorové využití	<i>C/k4, C/k5, W/k4, W/k5</i>
Současný stav území	<i>Jedná se o přestavbové území s různorodým využitím. Kolem ulice Zvonařka jsou umístěny autobazary a autosalon, část ulice Čechyňská a Mlýnská lemuje kompaktní zástavba s podílem bydlení a služeb. V ulici Kolískova se nachází základní a mateřská škola. Ostatní objekty v lokalitě jsou administrativní, výrobní či skladovací prostory.</i>
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	<i>Lokalita se nachází kolem ulic Čechyňská, Řeznická, Zvonařka a vodního toku Svitavy. Jsou navrženy plochy smíšené obytné s kompaktní zástavbou určující uliční čaru městských bloků doplněné o plochy komerční vybavenosti podél rušné komunikace v ulici Hladíkova a městské třídy Křenové. Lokalita disponuje vynikající dopravní dostupností a rozvíjí polyfunkční využití včetně rezidenčního ve vnějším prstenci centra města. Železniční těleso jižně od rozvojové lokality vytváří ochranné pásmo, jež je nutné respektovat.</i>
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	<i>V sousedství lokality se nachází plochy zeleně kolem Staré Ponávky, které mohou plnit funkci veřejných prostranství. V rámci vnitrobloku může vzniknout veřejný či poloveřejný prostor. Lokalita navazuje nábřeží řeky Svitavy.</i>
Sídelní zeleň	<i>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.</i>
Doprava	
Technická infrastruktura	<p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - napojení splaškových vod na stávající jednotnou kanalizaci, dále do C01 a C - odvedení dešťových vod do stávající jednotné kanalizace, dále do C01 a C <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i> <i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.0.</i></p> <p><i>Teplo – lokalita bude zásobována ze stávající SCZT v ul. Mlýnská.</i> <i>Stabilizace SCZT v městě Brně.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována z nízkotlakého systému z ulic Mlýnská, Kolískova a Zvonařka.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BNT.</i></p>
ZPF	<i>V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Součástí půd ZPF jsou dva pozemky s p.č. 328 a 247/1 a část pozemku p.č. 243. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nachází se na půdách I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že lokalita leží v zastavěném území a celková rozloha pozemků ZPF, vyskytujících se v dané lokalitě, nedosahuje hodnoty 2000 m², zábor ZPF se dle „Metodiky“ nevyhodnocuje.</i>
PUPFL	<i>V dané lokalitě se nenacházejí PUPFL.</i>
ÚSES/PPO - info	<i>Daná lokalita z východu sousedí s ÚSES RK 1470/K3.</i>
VPS/VPO - info	<i>Ano – Dopravní infrastruktura</i>
ÚS/RP - info	

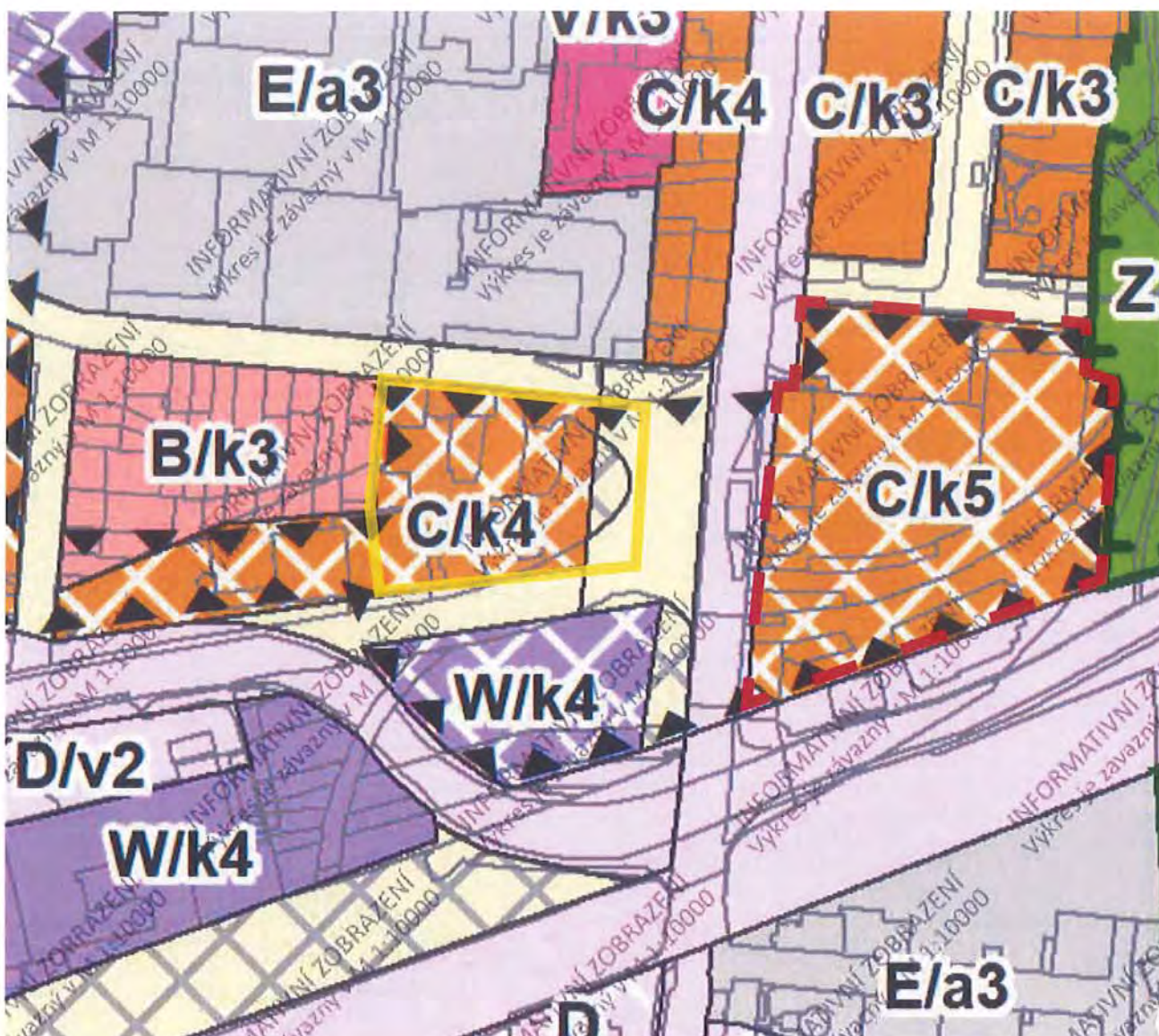


 HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

1. ZMĚNA VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZE "4" NA "5"
2. ROZŠÍŘENÍ PLOCHY "C" , DOPLNĚNÍ MĚSTSKÉHO BLOKU

Tr-5 Mlýnská–Zvonařka	
Funkční a prostorové využití	C/k5, W/k4, W/k5
Současný stav území	Jedná se o přestavbové území s různorodým využitím. Kolem ulice Zvonařka jsou umístěny autobazary a autosalon, část ulice Čechyňská a Mlýnská lemují kompaktní zástavba s podílem bydlení a služeb. V ulici Kolískova se nachází základní a mateřská škola. Ostatní objekty v lokalitě jsou administrativní, výrobní či skladovací prostory.
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	Lokalita se nachází kolem ulic Čechyňská, Řeznická, Zvonařka a vodního toku Svitavy. Jsou navrženy plochy smíšené obytné s kompaktní zástavbou určující uliční čaru městských bloků doplněné o plochy komerční vybavenosti podél rušné komunikace v ulici Hladíkova a městské třídy Křenové. Lokalita disponuje vynikající dopravní dostupností a rozvíjí polyfunkční využití včetně rezidenčního ve vnějším prstenci centra města. Železniční těleso jižně od rozvojové lokality vytváří ochranné pásmo, jež je nutné respektovat.
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	V sousedství lokality se nachází plochy zeleně kolem Staré Ponávky, které mohou plnit funkci veřejných prostranství. V rámci vnitrobloku může vzniknout veřejný či poloveřejný prostor. Lokalita navazuje nábřeží řeky Svitavy.
Sidelní zeleň	Sidelní 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.
Doprava	
Technická infrastruktura	<p>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</p> <ul style="list-style-type: none"> - napojení splaškových vod na stávající jednotnou kanalizaci, dále do C01 a C - odvedení dešťových vod do stávající jednotné kanalizace, dále do C01 a C <p>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.0.</p> <p>Teplo – lokalita bude zásobována ze stávající SCZT v ul. Mlýnská. Stabilizace SCZT v městě Brně.</p> <p>Plyn – oblast bude zásobována z nízkotlakého systému z ulic Mlýnská, Kolískova a Zvonařka.</p> <p>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BNT.</p>
ZPF	V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Součástí půd ZPF jsou dva pozemky s p.č. 328 a 247/1 a část pozemku p.č. 243. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nachází se na půdách I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že lokalita leží v zastavěném území a celková rozloha pozemků ZPF, vyskytujících se v dané lokalitě, nedosahuje hodnoty 2000 m ² , zábor ZPF se dle „Metodiky“ nevyhodnocuje.
PUPFL	V dané lokalitě se nenacházejí PUPFL.
ÚSES/PPO - info	Daná lokalita z východu sousedí s ÚSES RK 1470/K3.
VPS/VPO - info	Ano – Dopravní infrastruktura
ÚS/RP - info	

AKTUALIZACE TEXTU KARTY LOKALITY V SOULADU S PŘEDCHÁZEJÍCÍMI BODY



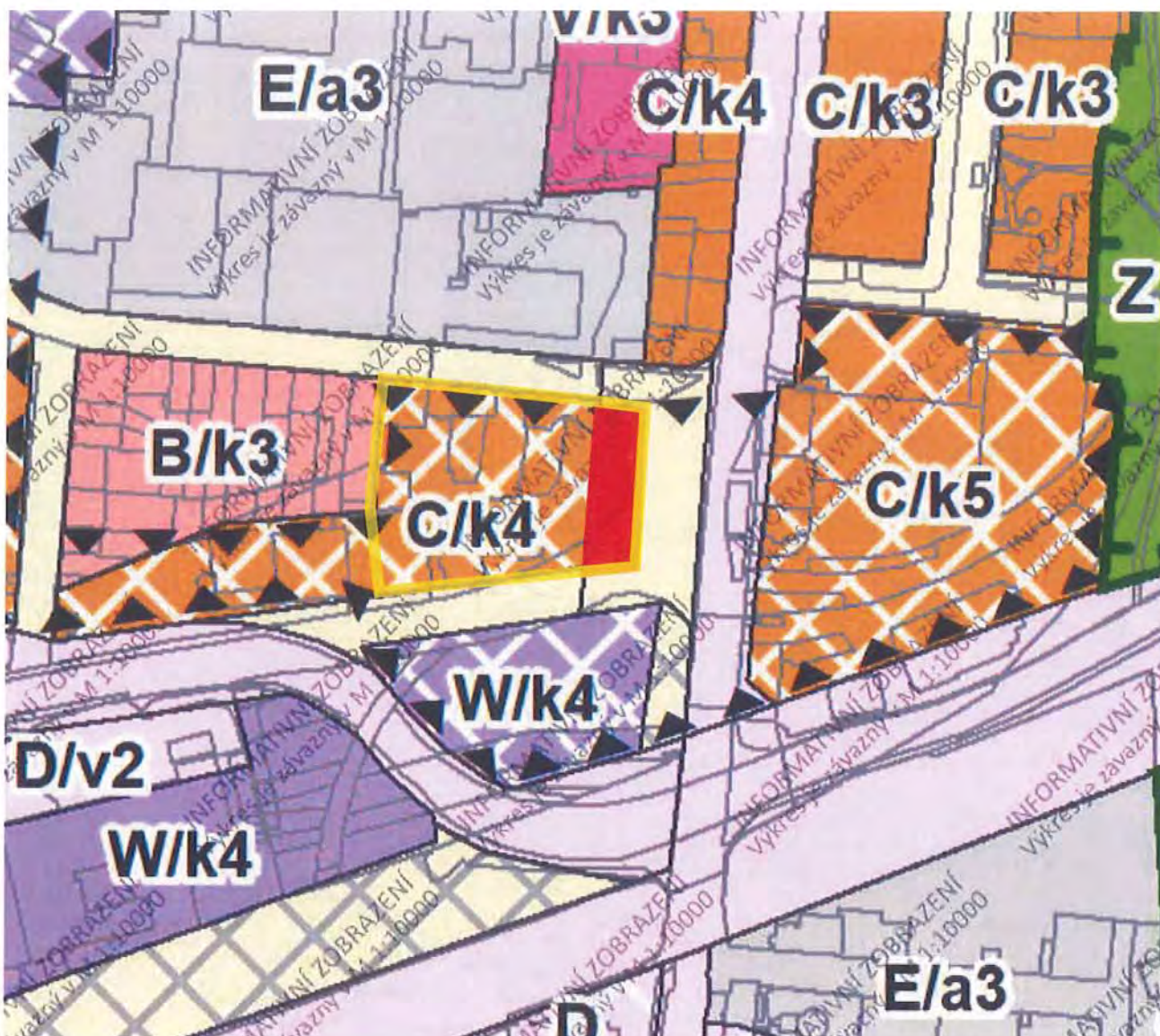
 HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

 NAVAZUJÍCÍ PLOCHA S VÝŠKOVOU ÚROVNÍ 5

ODŮVODNĚNÍ

Navazující blok, který má stejnou funkční plochu a stejný charakter jako zájmové území je navržen s výškovou úrovní 5.

Navrhujeme, aby zájmové území bylo vymezeno stejnou výškovou úrovní 5 z důvodu celistvosti závěru navržené městské třídy a celkové vazbě na sousední plochu v rámci lokality Tr-6.

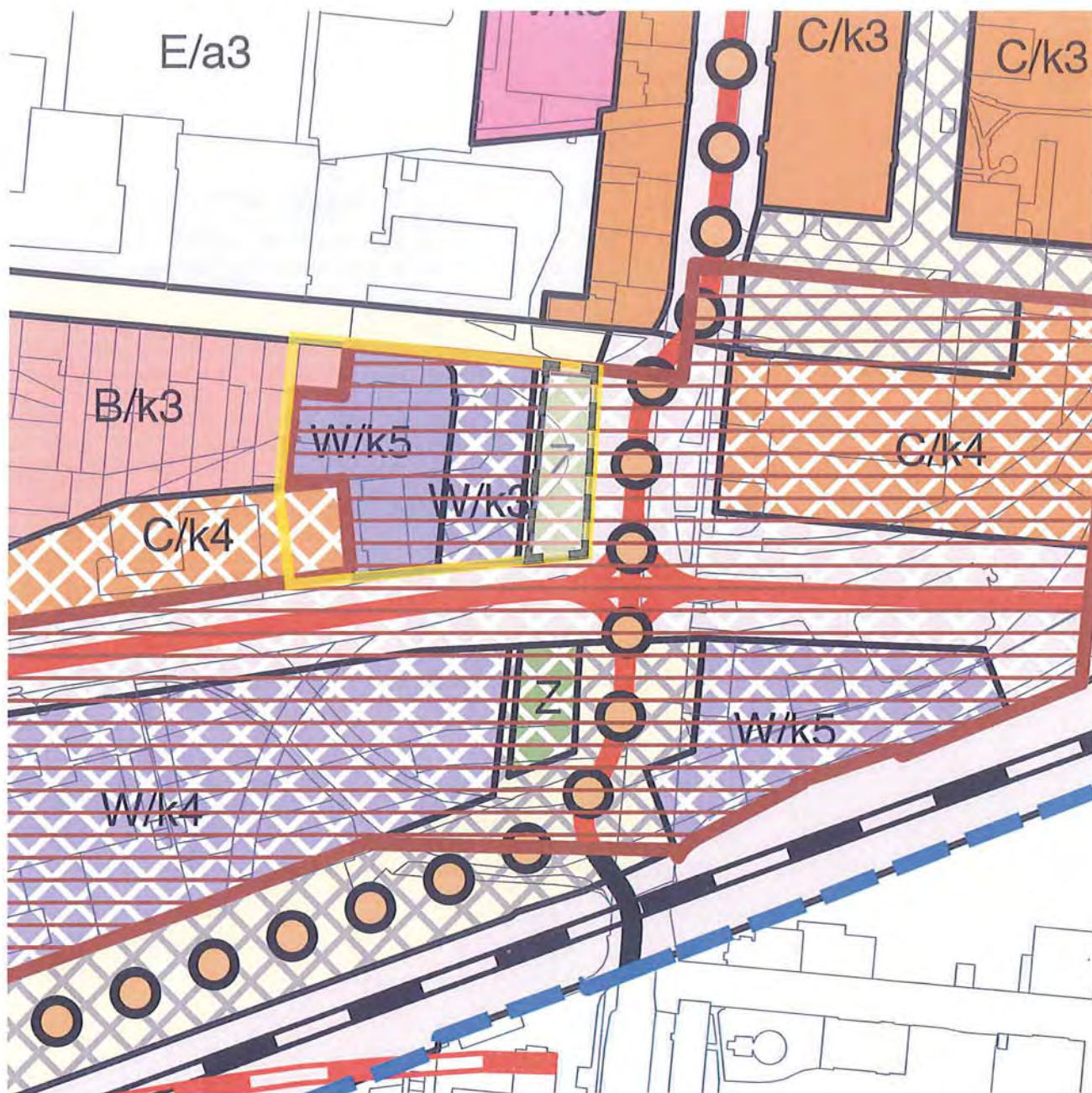


- HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
- ROZŠÍŘENÍ FUNKČNÍ PLOCHY "C"

ODŮVODNĚNÍ

Dle územní studie "Přestavbová zóna Špitálka a okolí", která je jediným dostupným podkladem pro řešení dopravní situace v zájmovém území se na východním okraji funkční plochy nachází plocha městské zeleně.

Navrhujeme sjednocení funkcí plochy do plochy C pro zkompaktnění zástavby v okolí navržené městské třídy.



 PLOCHA MESTSKÉ ZELENĚ

ÚZEMNÍ STUDIE PŘESTAVBOVÁ ZÓNA ŠPITÁLKA A OKOLÍ, ERA, 03/2021

MMB/0335201/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětné plochy (C/k4) zvýšit výškovou úroveň zástavby z úrovně 4 (9-22 m) na úroveň 5 (12-28 m). Dle podatele má předmětná plocha stejný charakter jako sousední plocha C/k5 a srovnáním výškové úrovně dojde k ucelení vazby na sousední plochu. Sousední blok východně od předmětné plochy je v aktuálním návrhu ÚPmB (I. Upravený návrh 2021) opravdu vymezen s výškovou úrovní 5. Předmětná plocha ovšem na rozdíl od této plochy přímo sousedí se stabilizovanou plochou bydlení, která je vymezena pouze s 3. výškovou úrovní. S ohledem na tuto plochu bydlení není možné u předmětné plochy zvýšit výškovou úroveň zástavby a tím ještě zvětšit výškový rozdíl mezi těmito plochami. Dle návrhu ÚPmB je však možné nad uvedenou maximální výšku realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy a také je zde možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy, s maximálním sklonem 45°.

Výšková úroveň 4 umožňuje také umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výšce chráněného pohledu na vedutu města je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.

Podatel dále požaduje rozšíření předmětné plochy C o malou část plochy veřejného prostranství na východní straně, čímž dle podatele dojde k dotvoření městského bloku. Podatel se odvolává na územní studii atelieru ERA z roku 2021 "Přestavbová zóna Špitálka a okolí", ve kterém je předmětná malá část plochy, kterou požaduje podatel doplnit, vymezena jako plocha zeleně. Jako součást plochy městské zeleně je tato malá část vymezena také v platném ÚPmB. V návrhu ÚPmB je tato malá část součástí veřejného prostranství. Návrh ÚPmB z důvodu zpracování v měřítku 1:10 000 nepostihuje takový detail v území, jako platný Územní plán města Brna z roku 1994. Pro svoji nepřiměřenou podrobnost v návrhu ÚPmB proto nejsou vymezeny plochy městské zeleně podél jednotlivých komunikací, které mají charakter izolační zeleně nebo různých nároží, zeleně uvnitř křižovatek apod. Tyto plochy jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury nebo veřejných prostranství, ve kterých nadále plní svoji roli.

V žádném z výše uvedených případů však není předmětná malá část plochy vymezena jako plocha stavební, tedy tak jak požaduje podatel. Bylo by tedy velice nekonceptní bez jakéhokoliv podkladu udělat změnu v podobě, v jaké ji požaduje podatel. V současné době nejsou podrobně vyjasněny vztahy komunikací a veřejných prostranství v předmětné lokalitě a není detailně zpracováno křížení tramvajové trati v ulici Masná s přechodem ulice Hladíkova. Z tohoto důvodu není možné v současné době nahradit plochy veřejných prostranství, na kterých jsou v současné době obslužné komunikace, stavební plochou. Po dořešení výše uvedeného je to případně možné řešit samostatnou změnou územního plánu.

590



NA 03352382021

KA 13

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh Územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Řečkovice [611646], parc. č. [REDACTED]		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input checked="" type="checkbox"/> Ke textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke procesu pořizování	
Městská část	Řečkovice		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
přílohy:	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Jako Vlastní parcely, která přímo sousedí s rozvojovou lokalitou R3 UPmB jsem tímto záměrem UPmB přímo dotčen, podávám námítku proti stávajícímu návrhu Územního plánu města Brna.</p> <p>Rozhodně nesouhlasím s navrhovanou výškovou úrovní 3, tedy s výstavbou až do výšky 16m a lokálně do výšky 25m, což představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby, která nezapadá do stávajícího rázu krajiny. Hustota osídlení v této lokalitě by byla více než 17 tisíc obyvatel na km2, Brno má hustotu 1650 obyvatel na km2. Plocha bydlení by měla být řešena spíše v plynulém přechodu výšek ke stávajícím RD při ulici Žilkova – čemuž navrhovaná výšková úroveň ani charakter zástavby neodpovídá.</p> <p>S tím je spojena zátěž a zhoršení podmínek okolních ploch, včetně dopravní infrastruktury. Napojení budoucí zástavby je podle této studie vyvedeno do ulice Černoohorské ke křižovatce u Bauhausu, která již nyní překračuje dopravní kapacitu této komunikace a způsobí též neúnosné zatížení přilehlé lokality hlukem a emisemi. I ulice Žilkova je nyní velmi přetížena.</p> <p>Nedůvodně je likvidována zelená plocha. Vysoké domy, místo zástavby rodinných domů, budou mít vliv na zvýšení teploty v jejich okolí. V rozvojové oblasti R3 se nachází studánka s mokřady.</p> <p>Dnes zbývá již jen část z původních mokřin. Mokřady jsou již z části vysušeny a zastavěny domy v oblasti Jezerůvky, voda se již do koloběhu nevrátí. Z důvodu této výstavby stoupne i teplota v jejím okolí, což bude mít vliv na stávající mokřiny!!! Ve smyslu jejich vysušení.</p> <p>Nyní je voda v této oblasti využívána pro koně v sousedním ranči Rezavá studánka.</p> <p>Dále se obávám o zdroj vody v této oblasti jako takový. Obávám se, že velké množství betonu, dle navrhované zástavby, zásah do pole ubere zdroj vody, který plní studny v okolí.</p> <p>Nechceme bránit rozvoji dané lokality, ale nechceme, aby došlo k přetížení této lokality v oblasti bydlení, infrastruktury a sociálních služeb a tím zhoršení kvality bydlení pro [REDACTED]</p>			
V Brně dne 27.06.2021	Podpis: [REDACTED]		

*nehodící se škrtněte

MMB/0335238/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětné rozvojové lokality s navrhovanou výškovou úrovní 3, která dle podatele představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby v dané oblasti. Podnět na změnu regulativu u plochy bydlení v rámci předmětné lokality z B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška, ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

Dále podatel namítá, že dle návrhu ÚPmB dojde k nedůvodné likvidaci zelených ploch, vysušení mokřadů a k ohrožení zdrojů vody v této oblasti. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Co se týče mokřadů a prameniště, tak předmětné rozvojové lokalitě je uložena územní studie (ÚS-05 Řečkovické kasárny), která se má mimo jiné zabývat také ochranou mokřadů a prameniště studánky západně od ul. Jezerůvky.

591

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 27.06.2021

MMB/0335244/2021

listy: přílohy: 1

druh: list/sv:



MMB/0335244/2021

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 Řečkovice [611646], parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Řečkovice

Katastrální území

Řečkovice [611646]

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Jako Vlastní parcely, která přímo sousedí s rozvojovou lokalitou R3 UPmB jsem tímto záměrem UPmB přímo dotčen, podávám námítku proti stávajícímu návrhu Územního plánu města Brna.

Rozhodně nesouhlasím s navrhovanou výškovou úrovní 3, tedy s výstavbou až do výšky 16m a lokálně do výšky 25m, což představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby, která nezapadá do stávajícího rázu krajiny. Hustota osídlení v této lokalitě by byla více než 17 tisíc obyvatel na km2, Brno má hustotu 1650 obyvatel na km2. Plocha bydlení by měla být řešena spíše v plynulém přechodu výšek ke stávajícím RD při ulici Žilkova – čemuž navrhovaná výšková úroveň ani charakter zástavby neodpovídá.

S tím je spojena zátěž a zhoršení podmínek okolních ploch, včetně dopravní infrastruktury. Napojení budoucí zástavby je podle této studie vyvedeno do ulice Černoohorské ke křižovatce u Bauhausu, která již nyní překračuje dopravní kapacitu této komunikace a způsobí těž neúnosné zatížení přílehlé lokality hlukem a emisemi. I ulice Žilkova je nyní velmi přetížena.

Nedůvodně je likvidována zelená plocha. Vysoké domy, místo zástavby rodinných domů, budou mít vliv na zvýšení teploty v jejich okolí. V rozvojové oblasti R3 se nachází studánka s mokřady.

Dnes zbývá již jen část z původních mokřin. Mokřady jsou již z části vysušeny a zastavěny domy v oblasti Jezerůvky, voda se již do koloběhu nevrátí. Z důvodu této výstavby stoupne i teplota v jejím okolí, což bude mít vliv na stávající mokřiny!!! Ve smyslu jejich vysušení.

Nyní je voda v této oblasti využívána pro koně v sousedním ranči Rezavá studánka.

Dále se obávám o zdroj vody v této oblasti jako takový. Obávám se, že velké množství betonu, dle navrhované zástavby, zásah do pole ubere zdroj vody, který plní studny v okolí.

Nechceme bránit rozvoji dané lokality, ale nechceme, aby došlo k přetížení této lokality v oblasti bydlení, infrastruktury a sociálních služeb a tím zhoršení kvality bydlení pro stávající obyvatele.

Podpis: [redacted]

V Brně dne 27.06.2021

*nehodící se škrtněte

MMB/0335244/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětné rozvojové lokality s navrhovanou výškovou úrovní 3, která dle podatele představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby v dané oblasti. Podnět na změnu regulativu u plochy bydlení v rámci předmětné lokality z B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška, ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

Dále podatel namítá, že dle návrhu ÚPmB dojde k nedůvodné likvidaci zelených ploch, vysušení mokřadů a k ohrožení zdrojů vody v této oblasti. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Co se týče mokřadů a prameniště, tak předmětné rozvojové lokalitě je uložena územní studie (ÚS-05 Řečkovické kasárny), která se má mimo jiné zabývat také ochranou mokřadů a prameniště studánky západně od ul. Jezerůvky.

ÚVZPZ – 316/04 ze dne 24. 5. 2004, v právní moci dne 25. 6. 2004 byl v rámci protipovodňových opatření vybudován suchý poldr.

Suchý poldr je vybudován v jedné linii na par. č. [redacted] vlastníků [redacted] [redacted], na hranici sousedních pozemků par. č. [redacted] pozemku par. č. [redacted] (vlastník K. Ticháčková), par. č. [redacted] vlastníků Buršovi, par. č. [redacted] vlastníků [redacted]. Suchý poldr přímo sousedící s naší parcelou č. [redacted] je zpevněn betonovou zdí, výška cca 3 m. Na to navazuje suchý poldr na pozemcích par. [redacted] který je zpevněn zdí s betonových svahovek (viz. Příložené foto), při hranici s parcelou č. [redacted] a par. č. [redacted] který je v jedné linii.

Smyslem a účelem suchého poldru je zabránění rozlití vody na výše uvedené parcely včetně parcel č. [redacted] a ochranu těchto parcel včetně ochrany rodinných domů na ulici Rysova.

V případě zvednutí vodní hladiny potoče voda v souladu s vybudovanými protipovodňovými opatřeními podle sklonu terénu do vybudovaného přeřadu a suchý poldr zabrání rozlití vody na par. č. [redacted] vzniku škody, což je smysl a účel protipovodňových opatření. Suchý poldr na hranici parcel č. [redacted] e vodní dílo sloužící k protipovodňové ochraně a tak vyznačení par. č. [redacted] jako plochy vodní a vodohospodářské a retenčního prostoru tak představuje vážný a de facto zbytečný zásah do vlastnických práv. V rámci protipovodňových opatření je vybudován i nový přeřad v souladu se sklonem terénu. Územní plán města Brna platný k 1. 7. 2016 zahrnuje všechny výše uvedené parcely jako plochy vodní a vodohospodářské.

Avšak v návrhu nového územního plánu již tyto plochy jsou navrženy jako plochy bydlení, zatímco par. č. [redacted] zůstávají beze změny, tedy i nadále jako plochy vodní a vodohospodářské.

Vzhledem k tomu, že jsou splněny stejné podmínky, jedná se o zahradu u rodinného domu [redacted] a na konci těchto parcel je vybudován suchý poldr, který brání rozlití vody na parcely č. [redacted] neboť parcely jsou mimo záplavovou oblast cca 2,5 m nad maximální možnou zátopovou hladinou a v souladu se zásadou rovného postavení účastníků, nediskriminačního postupu, kdy zásahy do vlastnických práv mají být vedeny nediskriminačně s vyloučením libovůle z důvodu neodůvodněných a zbytečných zásahů do našich vlastnických práv, navrhuje posunutí hranice plochy vodní a vodohospodářské a retenční plochy na hranici pozemků č. [redacted] při hranici s pozemky par. č. [redacted] a par. č. [redacted] kdy tato hranice povede v jedné linii podél suchého poldru a vyznačení par. č. [redacted] jako plochy bydlení.

Označení par. č. [redacted] jako plochy vodní a vodohospodářské představuje nepřijatelný a neodůvodněný zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a vykonávat vlastnická práva. Rovněž s odvoláním na zásadu rovnosti účastníků navrhuje vyznačit plochy par. č. [redacted] jako plochy bydlení.

Odůvodnění k námitce č. 2 :

Výkon vlastnického práva je dotčen, neboť není možné u par. č. [redacted], které slouží jako zahrada u rodinného domu obnovit oplocení. Odvolání proti zamítavému rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Brno Medlánky ze dne 23. 6. 2017 sp. zn. ÚS/01378/2017, č. j. MCBMED/02039/2017/Jan řeší Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení je od 17. 7. 2017 bez výsledku.

Obnovení oplocení nebylo stavebním úřadem ÚMČ Brno Medlánky povoleno s odvoláním na územní plán, kde jsou parcely vedeny jako plochy vodní a vodohospodářské a současně nereflktují skutečnost, že se jedná o zahradu u rodinného domu, která tvoří s rodinným domem jeden funkční celek a slouží pro rodinnou rekreaci.

Nicméně v dotčeném území, tedy totožné plochy vodní a vodohospodářské, s naprosto totožnou regulací danou platným územním plánem a regulačním plánem se nachází např. novostavba hřiště s oplocením

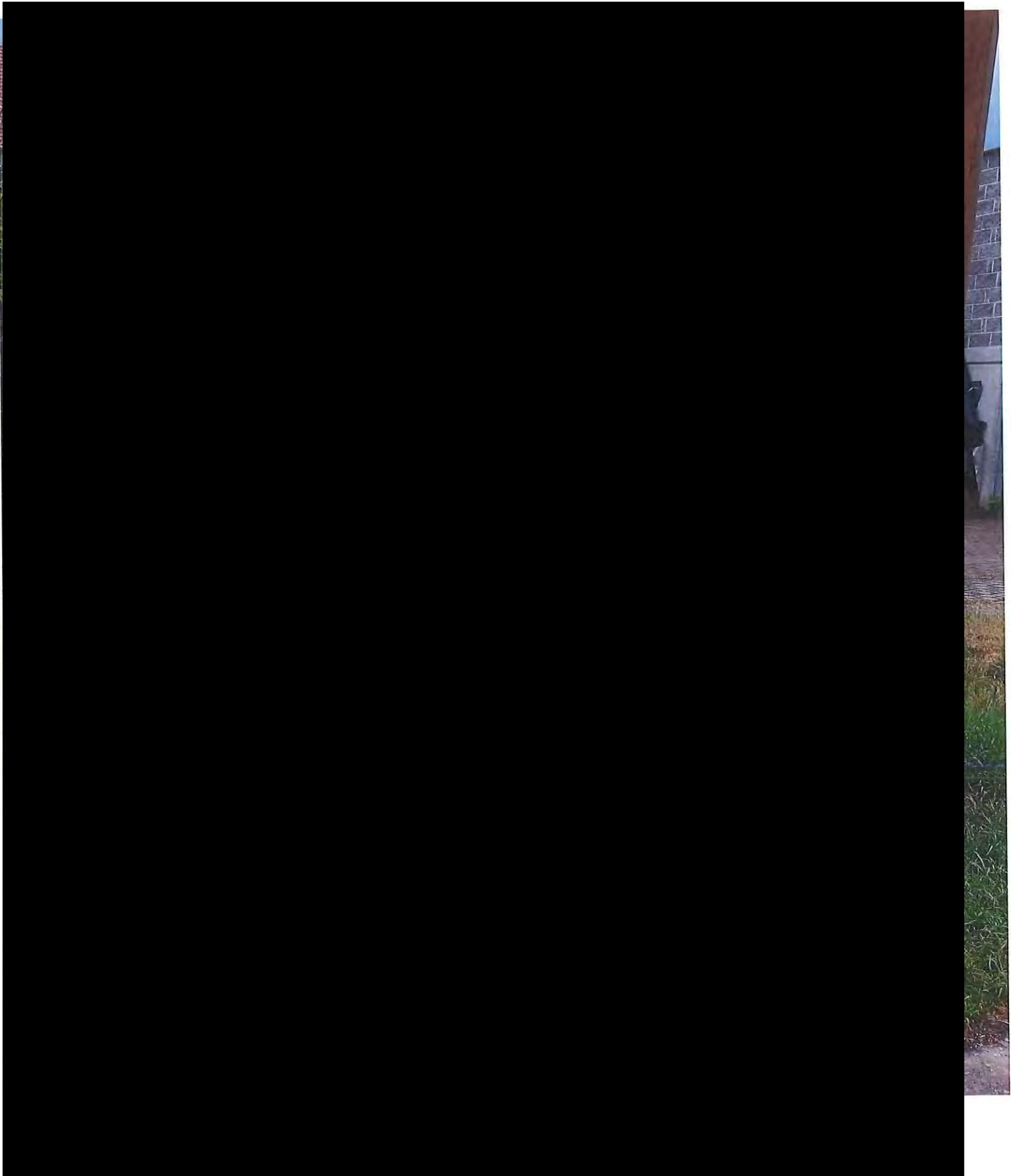
vysokým 4 m a dráha Slackline point. I při těchto stavbách totiž musely být aplikovány výše popsané regulativy územně plánovací dokumentace, a přestože jsou obhajitelné u těchto staveb ještě obtížněji, než oplocení par. č. [redacted] a par. č. [redacted] byly vyloženy ve prospěch umístění staveb, ačkoliv oplocení par. č. [redacted] je zamítnuto.

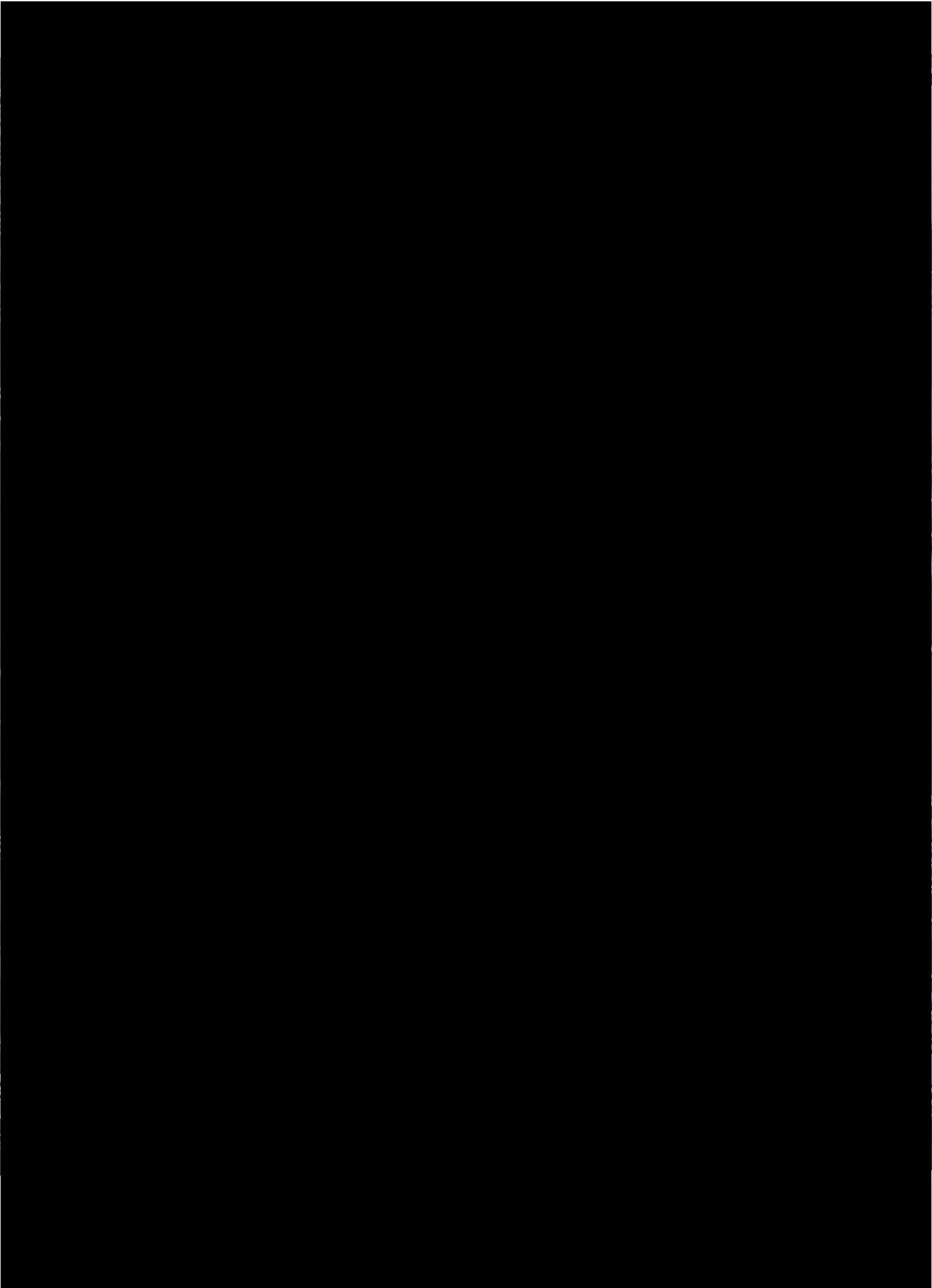
Navrhujeme tedy s odvoláním na rovnost účastníků a na skutečnost, že se jedná o zahradu při rod. domku (kolaudace přibližně před 30 lety), s kterou tvoří nedílný funkční celek, aby parcely č. [redacted] byly navrženy jako plochy bydlení.

V Brně dne 27. 6. 2021

Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*





MMB/0335246/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce nevyhovuje.

Odůvodnění:

*Vlastníci parcel 997, 998 k.ú. Medlánky namítají proti vymezení plochy jako plochy vodohospodářské, která je určena pro vybudování poldru. Žádají zahrnout do plochy pro bydlení, vzhledem k tomu, že pozemky slouží jako zahrada. Tato plocha je plochou vodohospodářskou určenou pro vybudování poldru na Medláneckém potoce pro ochranění zejména zástavby ležící níže po toku. Její vymezení vzniklo na základě vodohospodářské studie z r. 1996 a následné dokumentace pro územní rozhodnutí z r. 1997. Regulační plán Medlánky z roku 1999 jeho lokalizaci potvrdil. Je zanesena v platném územním plánu města Brna, je součástí Generelu odvodnění města Brna. V současné době vážně realizace protipovodňové hráze, byly provedeny dílčí úpravy (výpustný objekt, částečné navedení zeminy), ale práce jsou pozastaveny v důsledku nevyřádaných majetkových poměrů. Od záměru realizace však nelze upustit, protože obec má za úkol tato protipovodňová opatření zajišťovat. Dílčí úpravy terénu, které prováděli sami vlastníci pozemků, nelze hodnotit jako realizaci koncepčního protipovodňového opatření. Do budoucna nelze vyloučit, že po realizaci hráze, jejíž umístění je patrné ve výkrese Regulačního plánu Medlánky (https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_Medlanky/anonym/po_uprave_1_20/2_HI_vykres_a_5_2_2020.pdf) dojde k upřesnění vymezení plochy H - k jejímu zmenšení. Tato úprava může být provedena formou změny územního plánu
Do té doby se jeví problematiku plochu určenou k realizaci poldru zmenšovat.*

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

*Za současné situace se nejví účelné měnit rozsah funkční plochy H a hranice zastavěného území.
Tvar retenčního prostoru zůstal v zásadě nezměněn od návrhu z roku 2020, severně od Medláneckého rybníka byla rozšířena plocha zeleně z důvodu realizace sadových úprav městskou částí, jihozápadně od rybníka byla v části rozšířena plocha vodohospodářská v kontinuitě s platným územním plánem. Do budoucna nelze vyloučit, že dojde k aktualizaci rozsahu plochy H, to však nelze v současné době předjímat.*



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		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou, nicméně se mne záležitost úzce dotýká, jako obyvatele Komína a jedná se o veřejnou zeleň a tudíž se cítím oprávněn podat uvedenou námitku.		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)		
Městská část	Brno Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted] a ostatní pozemky garážových dvorů severně od komínského hřbitova, napojení lokality Kn-8	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kn-8 Komín	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ		
K podání jsou přiloženy přílohy: Grafický návrh rozšíření Kn-8 počet příloh: 1..... celkový počet stran všech příloh: 1		
Námitka:		
Namítám, že by pozemek parc. č. [redacted] kat. úz. Komín měl zůstat jako plocha městské zeleně a to min. podél celého komínského hřbitova.		
Zdůvodnění Námitky		
Na severní hraně hřbitova a na plochách hřbitova je navrhována nová komunikace k přestavbové lokalitě Kn-8. Zde je ale vzrostlý zdravý smíšený les a pěší trasa v zeleni pro širokou veřejnost. Pro pojížděnou komunikaci zde není dostatek místa, zabírala by dokonce plochy hřbitova přímo v místě rozptylové loučky. Trasování komunikace zde a navíc <u>kácení vzrostlého zdravého lesíka odporuje veřejnému zájmu</u> jak kvůli ochraně přírodních enkláv ve městě, snižování přehřívání zástavby, tlumení prašnosti a hlučnosti, tak kvůli opticky dělicí funkci, zadržování vody a prostupnosti území pro pěší mimo automobilový provoz.		

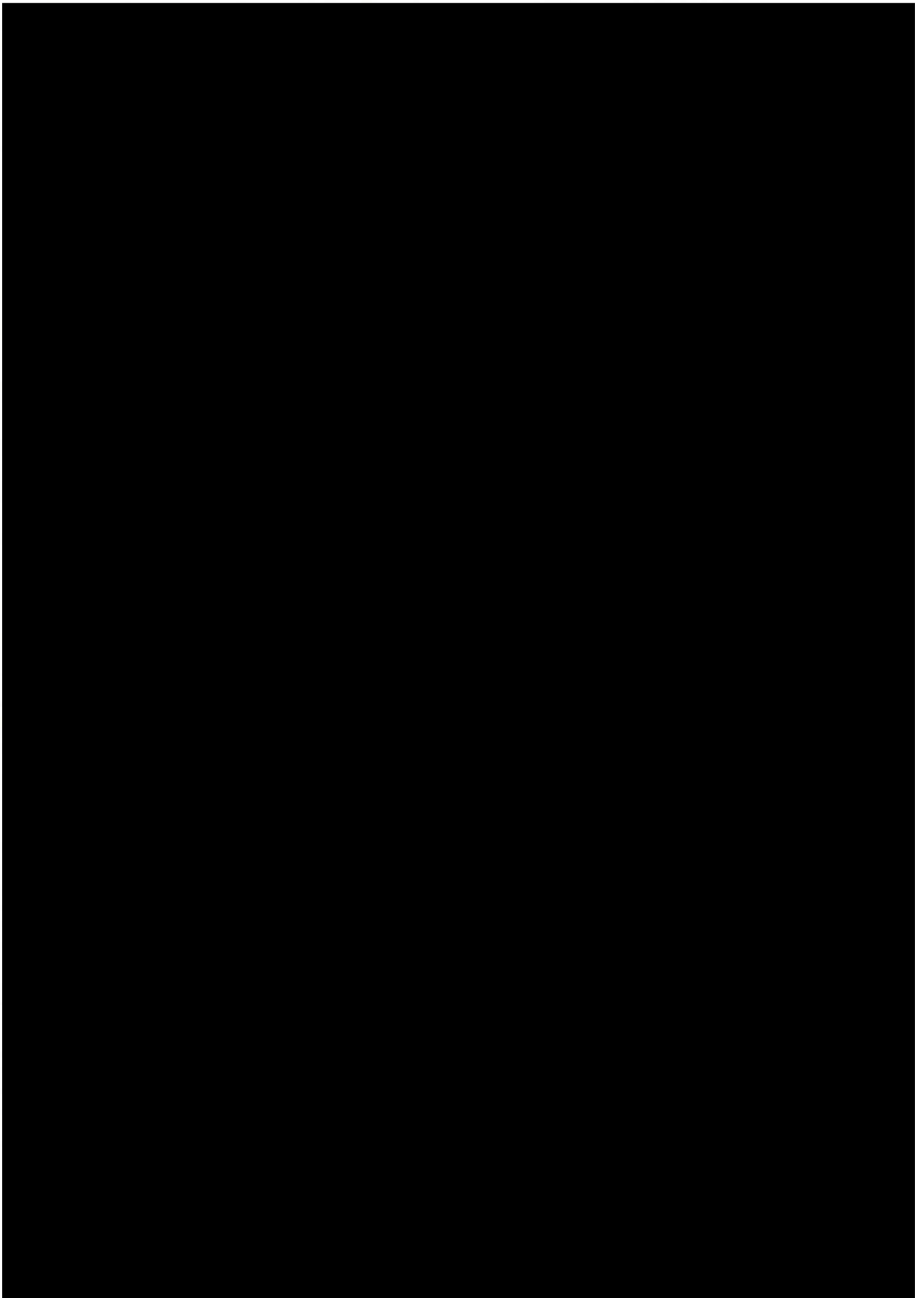
Aby se skloubil jak veřejný zájem, tak soukromý k oboustrannému prospěchu, lze komfortní odpovídající příjezd k pozemkům řešit reorganizací ploch garážových dvorů. Ty jsou na pozemcích města a státu (a i z toho důvodu si stát pozemky prozíravě ponechal, aby mohl v budoucnu regulovat jejich využití). Toto rozlehlé území 3 garážových dvorů by mělo být zahrnuto do řešení přístupu ke Kn-8, což by umožnilo plnohodnotné napojení Kn-8. Garážové dvory se umísťovaly vždy tam, kde bylo možno pro tyto účely plochy prozatímně využít, aniž by blokovaly rozvoj území do budoucna – jde o jednoduché, levné snadno nahraditelné užitkové stavby. Proto je většina ploch garáží majetkem města a státu. Stávající uspořádání garáží ale rozvoj území nyní blokuje, proto by měly být tyto pozemky vyjmuty ze stabilizované plochy dopravy. K jejich ochraně není důvod, naopak – ochranou garáží vzniká problém s regulérním přístupem do Kn-8. A naopak zeleň – lesík byt vyjmut z ploch dopravy, měl by zůstat jako hodnotná zeleň pro veřejnost chránící mj. klid pietního místa.

Přestavbou části garáží se může území změnit tak, aby byli po přestavbě uspokojeni všichni. Jak obec -veřejnost vytvořením ploch pro potřebnou občanskou vybavenost (např. Domov pro seniory) a zachováním vzrostlé zeleně, pěší trasy i piety pohřebiště, tak novou garáží stávající majitelé, jakož i regulérním napojením lokality majitelé pozemků v Kn-8 .

V Brně dne 25. 6. 2021

Podpis: 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335258/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadována podél komínského hřbitova plocha městské zeleně. Vymezení plochy veřejných prostranství pro dopravní napojení lokality Kn-8 podél severní strany hřbitova přebírá Návrh nového ÚPmB z vydané změny č. B10/12-I/Z aktuálně platného ÚPmB. ZMB předložený návrh změn ÚPmB vybraných ke zkrácenému postupu včetně této předmětné změny schválilo v červnu 2020. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

621

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 společnostiDatum narození/
Identifikační čísloTrvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Brno-Královo Pole

parc. č.

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

Městská část

Brno - Královo Pole

Katastrální území

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

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

V novém návrhu územního plánu je lokalita Kostelní Zmola, v Brně-Králově Polí, rozvojová lokalita Sa-2 vedena jako plocha zahrádek.

Vzhledem ke skutečnosti, že v uvedené lokalitě je již mnoho objektů pro rodinnou rekreaci, popřípadě rezidenční bydlení, navrhuji využití této lokality jako území individuální rekreace, popřípadě rodinného bydlení. Jako podklad pro svůj návrh bych se odvolal mimo jiné na územní studii "Kostelní Zmola" z roku 2008, která připouští využití území tímto způsobem.

V této lokalitě se dále nachází několik ploch pro rodinné bydlení B/v3, která je nyní jako osamocená stavba nad hřbitovem a dále v návrhu nově B/r1, tudíž by lokalita Sa-2 na toto území bydlení plynule navazovala. Jak jsem již uvedl, v lokalitě je mnoho objektů pro rodinnou rekreaci a bydlení, tudíž nehrozí překotná výstavba a zničení rázu zahrádkářské/rekreační oblasti. V uvedené lokalitě Sa-2 je kompletní napojení na inženýrské sítě, kromě kanalizace.

V Brně dne 25.6.2021

Podpis:



**nehodící se škrtněte*

MMB/0335306/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem pozemku parc. č. 4476/4 v k.ú. Královo Pole, který se nachází v lokalitě Kostelní zmla. Podatel nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v předmětné lokalitě a zároveň na jeho pozemku. Podatel požaduje změnu v Návrhu nového ÚPmB z plochy zahrádek (I) na plochu bydlení, případně na plochu pro individuální rekreaci. Předmětná plocha v lokalitě Kostelní zmla je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m² včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m³. Předmětná plocha má být v současnosti užívána způsobem odpovídajícím platnému ÚPmB. Historicky byly v předmětné ploše umístěny i stavby pro rodinnou rekreaci větší, než připouští regulativy platného ÚPmB, nebo ojedinele i stavby rodinných domů. Toto samo o sobě není důvodem změny celé předmětné plochy (s výměrou cca 12 ha) na plochu bydlení.

Předmětná plocha byla ve všech třech variantách Konceptu nového ÚPmB (2011) prověřena jako stabilizovaná plocha zahrádek – plocha výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.

Lokalita byla prověřena územně plánovacím podkladem Územní studie „Kostelní zmla“ (atelier ERA, 2008), která byla dne 18.02.2018 schválena mimo jiné jako územně plánovací podklad ke změně územního plánu města Brna a je evidovaná v iLAS: č. 88926332 (dále jen ÚS Kostelní zmla). V ÚS Kostelní zmla bylo konstatováno, že předmětná plocha je chápána jako dlouhodobá rezerva pro rezidenční bydlení v rodinných domech a tento záměr je nutné prověřit v dlouhodobých koncepčních záměrech dalšího rozvoje města Brna. Zároveň byly stanoveny podmínky pro výstavbu, a to mimo jiné: existence dopravního napojení, definovaného územní studií; jako podmiňující investice vybudování oddílné kanalizace; dešťové kanalizace do Ponávky; splaškové kanalizace do jednotné kanalizace v ul. Myslínova; zde prověřit kapacity a stav.

V ÚS Kostelní zmla byla zároveň vymezena ochrana koridoru obslužné komunikace, která má propojit ul. Hamerláky a ul. Myslínova / ul. Kostelní zmla, a která by zajistila dopravní obslužnost předmětné lokality.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Konceptu 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 Kostelní zmla.

Předmětná stabilizovaná plocha zahrádek (I) není v Návrhu nového ÚPmB zařazena do rozvojové lokality Sa-2, jak zmiňuje podatel v textu podání.

V Návrhu nového ÚPmB je podél předmětné plochy zahrádek (I) i do ní vymezena územní rezerva O-3 k prověření komunikačního propojení ulic Hamerláky a Myslínova/Kostelní zmla tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet. Tato obslužná komunikace je nezbytná pro dopravní obslužnost a další rozvoj v celém území lokality Kostelní zmla, tedy i na pozemcích vlastněných podatelem. Územní rezerva je vymezena s cílem prověření možnosti budoucího využití dané lokality a z důvodu rezervace a ochrany nezbytných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu. V předmětné ploše v lokalitě Kostelní zmla je sledováno cílové využití pro bydlení. To je ovšem podmíněno zejména dořešením dopravní obslužnosti, k čemuž směřuje vymezení územní rezervy O-3 a její následné prověření.

Jako alternativní návrh k vymezení plochy bydlení podatel požaduje vymezení plochy pro individuální rekreaci.

Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné 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 umístování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,*
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“*

Z definice ploch zahrádek (I) je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci.

Využití předmětné plochy v lokalitě Kostelní zmla nebylo konceptem ÚPmB ani ÚS Kostelní zmla prověřeno pro intenzivnější způsoby rekreačního využití – plochy rekreace (R nebo R/-/i). V předmětné ploše je sledováno cílové využití pro bydlení a do budoucna se k tomuto využití směřuje. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

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

1364
Statutární město Brno
Doručeno: 27.06.2021
MMB/0335310/2021
listy: přílohy: 2
druh: listy:



NÁMITKA

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

DS

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [redacted]

Datum narození: [redacted]

Trvalé bydliště: [redacted]

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

Katastrální území Ivanovice, parcela č. [redacted]

Vznáším tyto námítky týkající MČ Brno-Ivanovice

3

1)

Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černožorská

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

3

Zdůvodnění:

Návrh nového územního plánu.

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod (dotčené území), nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora. O tomto certifikátu bylo totiž rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 rozhodnuto tak, že na základě tohoto certifikátu nevzniklo právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus.

Stabilizovaná plocha/nezákonnost.

Uvedené rozhodnutí Magistrátu města Brna o neexistenci práva stavby je založeno zejména na skutečnosti, že vlastníci sousedních nemovitostí nebyli autorizovaným inspektorem označeni za účastníky, ani jim nebyla ze strany autorizovaného inspektora dána možnost vyjádřit se k navrhované stavbě, a to přesto, že těmto vlastníkům náleželo postavení účastníků stavebního řízení z titulu předvídaného stavebním zákonem v písmenu e) § 109 odst. 1 stavebního zákona – tedy se v dané věci jednalo o případ, kdy provádění stavby nákupního centra Bauhaus mohlo přímo ovlivnit vlastnické právo k jejich pozemkům či stavbám. Autorizovaný inspektor tak svým postupem znemožnil vlastníkům sousedních nemovitostí uplatnit jejich zákonná práva (viz rozhodnutí Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017). Rozhodnutí Magistrátu města Brna bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje (rozhodnutí č.j. JMK 98052/2017 ze dne 30. 6. 2017), tak Krajským soudem v Brně (sp. zn. 30 A 209/2017).

Nový územní plán (nástroj k legalizaci nezákonné stavby).

V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou

stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Nekalá developerská praxe.

Heršpická – správa nemovitostí, spol. s r.o. jako soukromý developer započal v roce 2010 na dotčeném území rozsáhlou stavbu na základě dokumentu, který byl vydán v rozporu se zákonem, o čemž Heršpická-správa nemovitostí, spol. s r.o. věděla, případně musela či měla vědět, protože právní úprava vydání tohoto dokumentu (certifikát autorizovaného inspektora) i podle tehdy platné právní úpravy nevzbuzovala žádné pochybnosti.

Developer sám tuto svou znalost potvrdil tím, když v roce 2010 zpočátku řádně požádal příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení, když ale developer zjistil jaké množství účastníků se svými námitkami „ohrožuje“ jeho podnikatelský záměr, vzal svou žádost o vydání stavebního povolení stavebním úřadem zpět.

Dalšími kroky developera bylo již jen jeho úsilí, jak obejít platné stavební právo a neumožnit stavební správě řádné prověření stavebního záměru v řádném stavebně povolovacím řízení vedeném před příslušným stavebním úřadem.

Developer si následně smluvně najal autorizovaného inspektora, který v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení stvrdil svým certifikátem právo ke stavbě Obchodního centra – Hobby Market v Brně Ivanovicích.

Autorizovaný inspektor svým certifikátem, který je určen pro povolování jednoduchých a nesporných staveb v rámci tzv. zkráceného řízení, povolil rozsáhlý soubor staveb, zejména hlavního objektu o rozměrech 180,5 x 126 x 10m², plochy parkoviště, chodníků a zásobovacího dvora o ploše 14 100 m², další plochy komunikací v rozsahu 5 080 m².

Současně autorizovaný inspektor dovodil, že v době vydání certifikátu nevěděl o žádném účastníkovi (s výjimkou dvou právnických osob), kterému by mohlo touto rozsáhlou stavbou být zasaženo do jeho vlastnických práv.

Od samého počátku autorizovaný inspektor v zájmu soukromého developera obešel veškerá pravidla nutná pro posouzení dovolenosti navržené stavby v dotčeném území. Developer soukromým jednáním vyloučil působnost příslušného stavebního úřadu (zpětvzetím své žádosti o stavební povolení) a smlouvou s autorizovaným inspektorem, který nerespektoval platný územní plán s jeho regulativy a právní povinností seznámit se s námitkami vlastníků nemovitostí, kteří by mohli být rozsáhlou stavbou dotčeni.

Stavba, ač realizována na základě dnes již soudně prověřeného nezákonného dokumentu, byla dokončena a v roce 2012 dokonce i zkolaudována. Developer i provozovatel obchodního centra tak již řadu let požívá výtěžky z obchodního provozování této stavby. Je i známou skutečností, že developer v uplynulých letech intenzivně a nemravně využíval k zastrašení některých „vzporných“ odpůrců stavby žalobou na náhradu škody, kterou mu měli způsobit svým odporem proti jeho stavbě.

Současný územní plán.

Stávající územní plán předmětnou plochu řadí mezi plochy „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“, což svými regulativy odpovídá plochám „W“ (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB. Skutečnost, že je pro předmětnou plochu navrhováno využití „X“ tj. „plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů“ tak nasvědčuje tomu, že umístění stavby nákupního centra Bauhaus bylo provedeno v rozporu s územním plánem, jinak by totiž pro změnu využití plochy (jakožto údajně stabilizované plochy) nebyl žádný důvod. Tato nejasnost pak návazně vyvolává pochybnosti o tom, zda stavba nákupního centra Bauhaus byla provedena v souladu s územním rozhodnutím.

Navrhované využití tak jen fakticky prodlužuje linii, kdy je vlastníkům sousedních nemovitostí zasahováno do jejich vlastnických práv, přičemž obrana proti tomuto bezpráví je administrativně náročná a svázaná formalistickými pravidly, kdy v rámci úzce vymezených předmětů jednotlivých správních řízení není možné danou problematiku řešit komplexně. O rozporech provedené stavby

s územním plánem a územním rozhodnutím nebylo doposud rozhodováno, když např. Magistrát města Brna ve shora uvedeném rozhodnutí konstatoval, že „tvrzené skutečnosti o rozporu certifikátu s územním rozhodnutím nemají právní relevanci v tomto řízení.“

Navrhované využití tak zcela nekriticky akceptuje faktický stav, který je dotčen řadou právně nesporných nezákonností. Je přitom naprosto neakceptovatelné, aby o shora zmíněných právech vlastníků sousedních pozemků bylo rozhodováno pouze s odkazem na faktický, svémocně prosazený stav, a to navíc v řízení, jehož předmětem je schvalování územního plánu.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu.

Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic.

Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřipustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černoohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

4

- b) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)
- Nesouhlasíme se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černoohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černoohorská.
- V případě zástavby této lokality požadujeme vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

4

Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádáme, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, zábor zemědělské půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice

5

- a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice a Brno-Medlánky
- Nesouhlasíme s vybudováním nové propojovací komunikace vedenou od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna.
 - Požadujeme vypuštění této plánované komunikace

5

6

- Dále požadují vypuštění územních rezerv pro navazující komunikace O-5 (Řečkovická kasárna-Turistická) a O-6 (Turistická-Purkyňova)

6

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černoohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí pro plánovanou výstavbu v Řečkovících a v Medláncích.

7

- b) Lokalita R-3 – nesouhlasíme s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.
- Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

7

Zdůvodnění: Chceme tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Požadujeme, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne 27.6.2021



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 spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou, družstevního podíl k bytové jednotce č. [REDACTED] budova č.p. [REDACTED] na pozemku parc.č. [REDACTED] v k.ú. Medlánky, obec Brno

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

Námítka č. 4:

1

1. Vymezení dotčeného území

Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

2. 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 předimenzovanou 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.

3. 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 μm^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.

1

Námítka:

2

2. Vymezení dotčeného území

Medlánský, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

3. Obsah

- Požadují vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a zachování ploch zahrádek I.

4. Odůvodnění

- Povoláním 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 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 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

2

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 27. 6. 2021

Podpis

A solid black rectangular box used to redact the signature of the author.

MMB/0335310/2021

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 (NO₂ do 27,3 µg/m³; PM₁₀ do 24 µg/m³; benzen do 1,6 µg/m³; B(a)P do 0,7 µg/m³). 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_{dvn}/L_n 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 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.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

U předmětné plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X nebyla provedena oproti prvnímu veřejnému projednání žádná úprava z hlediska způsobu využití. Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

K severně vymezené ploše komerční vybavenosti rozvojové lokality lze uvést na základě vyhodnocení výsledků prvního veřejného projednání byl návrh ÚPmB pro opakované projednání upraven tak, že v místě existujících staveb byla plocha komerční vybavenosti

zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2), a to přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyňata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat. Předmětná plocha není ve střetu s žádnou s okolních ploch.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.

Na základě uvedeného je tak v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území - předmětná lokalita je určena pro zemědělské využití resp. je zde vymezena plocha zemědělská. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námítka č.5

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem R/1 od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna a je požadováno jeho vypuštění.

Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 je nezbytný záměr R/1, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice.

V Návrhu pro opakované veřejné projednání byl záměr R/1 upraven a není již propojován na k.ú. Medlánky, ale je veden v koridoru ulice Terezy Novákové (souběžně se záměrem R/31) tak, aby bylo možné vytvoření základního systému obsluhy území.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námítka č.6

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Totožné s Námítkou č.2

Námítka č.7

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Dále podatel požaduje výrazné rozšíření ploch zeleně v předmětné rozvojové lokalitě. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

Dále podatel nesouhlasí s vedením dopravy z předmětné lokality přes MČ Brno-Ivanovice. Předmětná rozvojová lokalita bude dle návrhu ÚPmB dopravně napojena především budoucí městskou třídou (prodloužení ul. Terezy Novákové). Další plánovaná pozemní komunikace je vedena z rozvojové lokality ke křižovatce silnice III/6401 a MK (ul. Černoohorská a Příjezdová), která se nachází na okraji zastavěné části MČ Brno-Ivanovice. Toto spojení je důležité především z důvodu kvalitního napojení rozvojové lokality na silnici I/43 (potažmo na VMO). Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 jde o nezbytný záměr, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a nebude se tudíž měnit.

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

Statutární město Brno
Doručeno: 27.06.2021
MMB/0335311/2021
listy: přílohy: 1
druh: 1/sv:



V Brně dne 27. 6. 2021

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

1. Námitka

Já [redacted] Brno, podávám tímto tuto
námitku k návrhu Územního plánu města Brna:

Požaduji změnu plochy „krajinné zeleně“ na plochu „zahrádek“.

2. Odůvodnění

Plánovaná plocha „krajinné zeleně“ bude mít negativní vliv na má vlastnická práva vůči pozemku – zahradě a způsobu jejího využití.

3. Vymezení území dotčeného námitkou

Jedná se o katastrální území: [redacted]

4. Podpis

[redacted signature area]

MMB/0335311/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Soběšice. Území Soběšic 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 dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak bude vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha krajinné zeleně.

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.

Předmětné území je dále součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v krajině (vyjádřený již v platném ÚPmB v podobě zelených klínů a krajinných komplexů), který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Předmětný pozemek je také součástí registrovaného významného krajinného prvku (VKP Soběšický potok), v rámci kterého, ale také v navazujícím území pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymezovat zastavitelné plochy, čímž je naplněn požadavek ze zadání z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Pro informaci uvádíme, že 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....".

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (také v platném ÚPmB je v souvislosti s registrovaným VKP vymezena plocha krajinné zeleně) a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční

využití území z plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny, na neprověřenou plochu zahrádek.

1398

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335314/2021
listy: 1 přílohy: 1
druh: 1/sv:



mmb1es7d2f5a1e

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

25-06-2021
033 53 14
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

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

Městská část

KRAŽOVO PACE

Katastrální území

SADOVA

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

zastavěná plocha
zahradka

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

V Brně dne 25.06.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

Příloha: 1

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

Žádost o změnu statusu pozemku (účelu využití)

Současné parcely vedené jako zahrada.

Žádám o změnu na parcely (plochy) pro rodinou rekreaci.

Parcelní čísla: █████ zastavěná plocha █████ zahrada Zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. █████

Dne 02,06,2021 jsem koupil za celoživotní úspory dům v katastrálním území Královo Pole na ulici Kostelní Zmola, dne 08,06,2021 jsem zjistil při kontrole pozemku stavebním úřadem, (paní █████) že se jedná o nepovolenou a neevidovanou stavbu, dle změření paní █████ vedoucí stavebního úřadu Královo Pole se jedná o zastavěnou plochu 75m čtverečních a to na pozemku s využitím jako zahrada což je pro tento druh využití pozemku nepřipustné. Paní █████ mě informovala o tom, že pokud nebude možné změnit účel využití pozemku, bude muset ze zákona vyžadovat odstranění stavby. Po té jsem okamžitě navštívil právníka a snažil jsem se odstoupit od kupní smlouvy, což nebylo možné, smlouva byla sepsaná realitní kanceláří takovým způsobem, že od ní nelze odstoupit. Paní █████ vedoucí stavebního úřadu Královo mě okázala na Magistrát města Brna odbor územního plánování a rozvoje, kde mi paní Ing. Křenková vše vysvětlila a sdělila, že v této lokalitě je možno změnit účel využití pozemku ze zahrady na pozemek pro rodinou rekreaci, a v tomto případě by bylo možné tuto stavbu zlegalizovat. Paní █████ mi sdělila, že se jedná o poslední fázi úprav v územním plánu a, že by bylo velmi dobré, aby

Příloha: 1

moji žádost schválil úřad starosty a tuto změnu doporučil, abych také k žádosti přiložil satelitní fotografie ze kterých je zřejmé, že tato lokalita je využívána jako rekreační oblast a v těsném sousedství jsou kolem dokola mého pozemku zlegalizované stavby o rozlohách 100 a více metrů čtverečních zastavěné plochy. Proto velmi zdvořile žádám úřad Odbor územního plánování a rozvoje aby mi s této překerní situace pomohl a bral v této lokalitě na všechny stejný metr, protože pokud by mi bylo nařízeno odstranění této stavby neměl bych finanční prostředky toto zaplatit a zůstal bych po celoživotní práci absolutně bezprizorní a s nejvyšší pravděpodobnosti na ulici, je mi 62 let a nejsem plánu na pozemek k rodině rekreaci. K žádosti přikládám satelitní fotografii lokality. pan [REDACTED] nejzdravější, připadalo by mi to velmi divné a nespravedlivé pokud by mi byl malý dům zbourán a ty velké domy na stejných pozemcích sousedů zůstaly a já se musel ostěhovat pod most. Ještě jednou vás zdvořile žádám o kladné vyřízení mé žádosti, změny v územním plánu.

plánu na pozemek k rodině rekreaci.

K žádosti přikládám satelitní fotografii lokality.

[REDACTED]

V Brně dne 21.

Podpis žadate [REDACTED]

2.

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

- **Hlavní** je využití pro rekreaci.
- **Přípustné** je využití pro sport a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití, které nesouvisí s hlavním využitím, je s ním slučitelné a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení a využití podstatně omezující hlavní a přípustné využití.

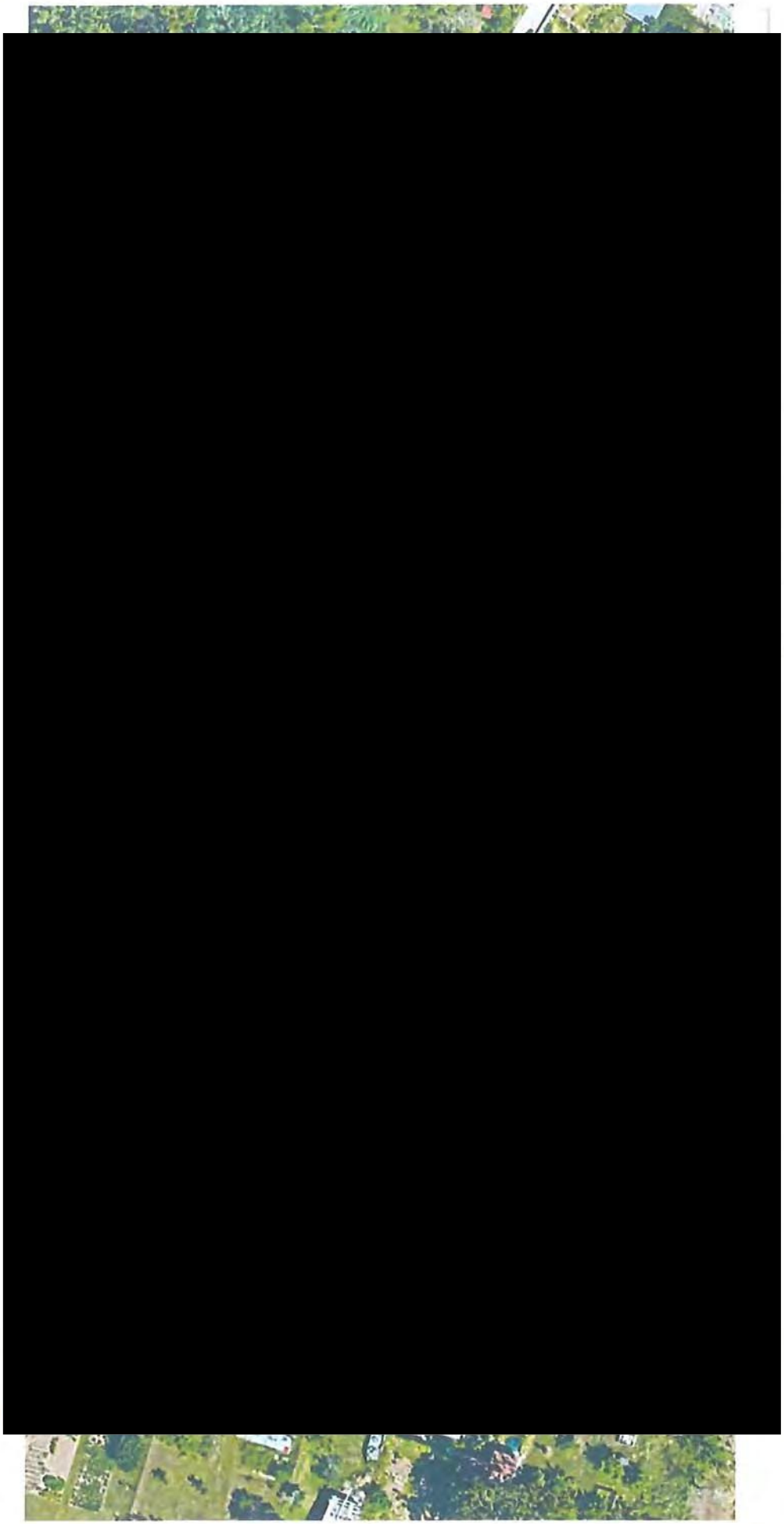
ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH REKREACE

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace je stanoveno v rozsahu 40 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

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

-/-/i plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby max. 80 m²; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace se stavbami pro rodinnou rekreaci je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.



MMB/0335314/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky je vlastníkem nemovitostí v lokalitě Kostelní zmola: pozemků parc. č. 4473, 4474 a stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 573, vše v k.ú. Královo Pole. Podatel nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v předmětné lokalitě a zároveň na jeho pozemcích. Podatel požaduje na výše uvedených pozemcích změnu v Návrhu nového ÚPmB z plochy zahrádek (I) na plochu pro rodinnou rekreaci (R/-/i). Z kontextu námítky je však zřejmé, že je spíše požadována změna způsobu využití na plochu bydlení, protože je výše zmíněná stavba užívána jako rodinný dům.

Předmětné pozemky jsou podle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m² včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m³. Předmětná plocha má být v současnosti užívána způsobem odpovídajícím platnému ÚPmB. Historicky byly v předmětné ploše umístěny i stavby pro rodinnou rekreaci větší, než připouští regulativy platného ÚPmB, nebo ojediněle i stavby rodinných domů. Toto samo o sobě není důvodem změny celé předmětné plochy (s výměrou cca 12 ha) na plochu bydlení.

Předmětná plocha včetně pozemků podatele byla ve všech třech variantách Konceptu nového ÚPmB (2011) prověřena jako stabilizovaná plocha zahrádek – plocha výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.

Lokalita byla prověřena územně plánovacím podkladem Územní studie „Kostelní zmola“ (atelier ERA, 2008), která byla dne 18.02.2018 schválena mimo jiné jako územně plánovací podklad ke změně územního plánu města Brna a je evidovaná v iLAS: č. 88926332 (dále jen ÚS Kostelní zmola). V ÚS Kostelní zmola bylo konstatováno, že předmětná plocha je chápána jako dlouhodobá rezerva pro rezidenční bydlení v rodinných domech a tento záměr je nutné prověřit v dlouhodobých koncepčních záměrech dalšího rozvoje města Brna. Zároveň byly stanoveny podmínky pro výstavbu, a to mimo jiné: existence dopravního napojení, definovaného územní studií; jako podmiňující investice vybudování oddílné kanalizace; dešťové kanalizace do Ponávky; splaškové kanalizace do jednotné kanalizace v ul. Myslínova; zde prověřit kapacity a stav.

V ÚS Kostelní zmola byla zároveň vymezena ochrana koridoru obslužné komunikace, která má propojit ul. Hamerláky a ul. Myslínova / ul. Kostelní zmola, a která by zajistila dopravní obslužnost předmětné lokality.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Konceptu 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 Kostelní zmola.

V Návrhu nového ÚPmB je podél předmětné plochy zahrádek (I) i do ní vymezena územní rezerva O-3 k prověření komunikačního propojení ulic Hamerláky a Myslínova/Kostelní zmola tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet. Tato obslužná komunikace je nezbytná pro dopravní obslužnost a další rozvoj v celém území lokality Kostelní zmola, tedy i na pozemcích vlastněných podatelem. Územní rezerva je vymezena s cílem prověření možnosti budoucího využití dané lokality a z důvodu rezervace a ochrany nezbytných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu. V předmětné ploše v lokalitě Kostelní zmola je sledováno cílové využití pro bydlení. To je ovšem podmíněno zejména dořešením dopravní obslužnosti, k čemuž směřuje vymezení územní rezervy O-3 a její následné prověření.

Podatel požaduje vymezení plochy pro rodinnou rekreaci, což by odpovídalo ploše R/-/i - plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby max. 80 m². Z textu námítky vyplývá jednoznačný zájem o umožnění bydlení v předmětné lokalitě. K tomu je nutné upozornit, že v ploše pro rekreaci R/-/i je bydlení dle regulativů návrhu nového ÚPmB nepřipustné.

Využití předmětné plochy v lokalitě Kostelní zmla nebylo konceptem ÚPmB ani ÚS Kostelní zmla prověřeno pro tyto intenzivnější způsoby rekreačního využití – plocha R/-/i. V předmětné ploše je sledováno cílové využití pro bydlení a do budoucna se k tomuto využití směřuje. Proto v Návrhu nového ÚPmB nebyla předmětná plocha vymezena jako plocha rekreace R/-/i. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Vzhledem k faktu, že na pozemku podatele se dle evidence katastru nemovitostí nachází stavba pro rodinnou rekreaci s větší zastavěnou plochou, než je ve vymezené ploše zahrádek I přípustné, je třeba upozornit také na regulativy související s integrací odlišných jevů v území. Podatel sice uvádí, že se jedná o nepovolenou stavbu, ale vzhledem k evidenci této stavby pro rodinnou rekreaci v katastru nemovitostí pod č. ev. 573, může jít „pouze“ o nepovolené změny dokončené legální stavby. (Toto posouzení však nepřísluší orgánu územního plánování, ani k aktu rozhodnutí o námítkách.) V návaznosti na to, je vhodné upozornit, že 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.

Při vymezení ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především struktury zástavby, výšky zástavby, způsobů využití území. V Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území je mimo jiné uvedeno následující:

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

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

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

Z výše uvedeného je zřejmé, že stávající legální stavby (např. stavby pro rodinnou rekreaci) bude možné stavebně upravovat nebo provést změny staveb, za dodržení stanovených podmínek.

Došlo dne: 25-06-2021

Č.j. MMB: 335319

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: 28.06.2021

MMB/0335319/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1e.s7d2f5a25

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

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem^{*)} občan města BrnaJsem - nejsem^{*)} vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část

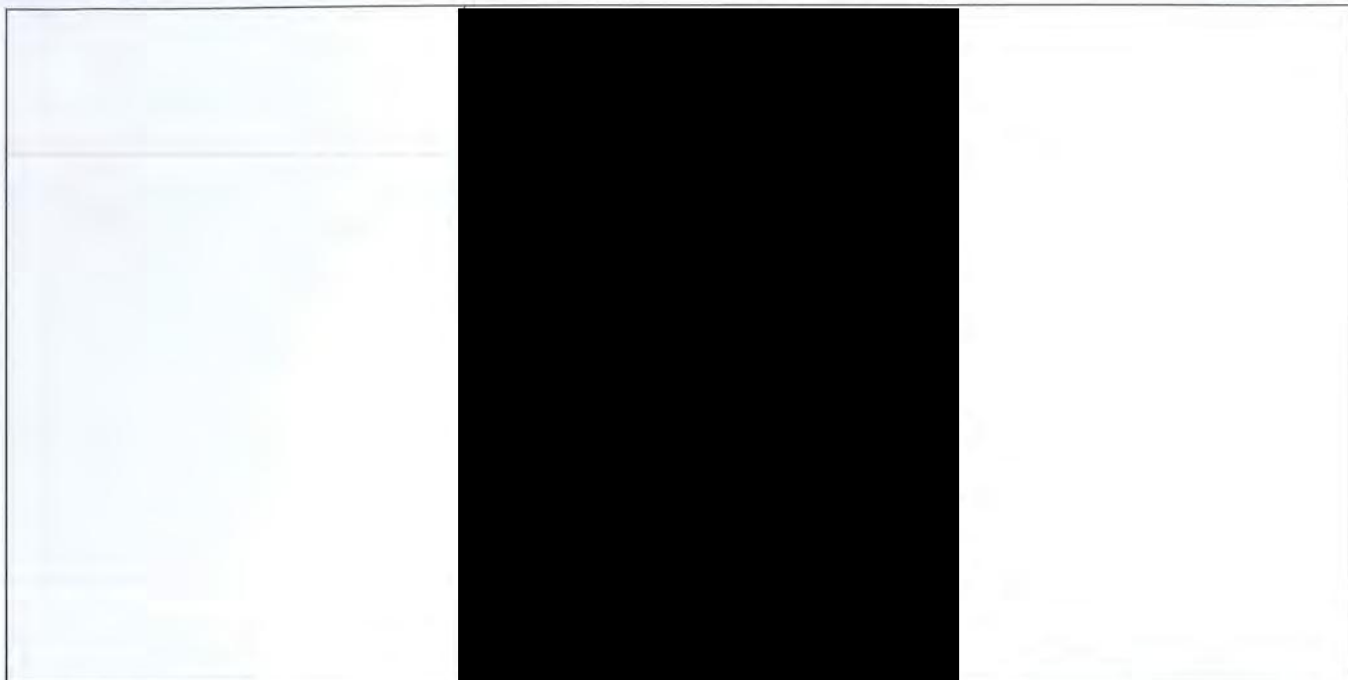
Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x A3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

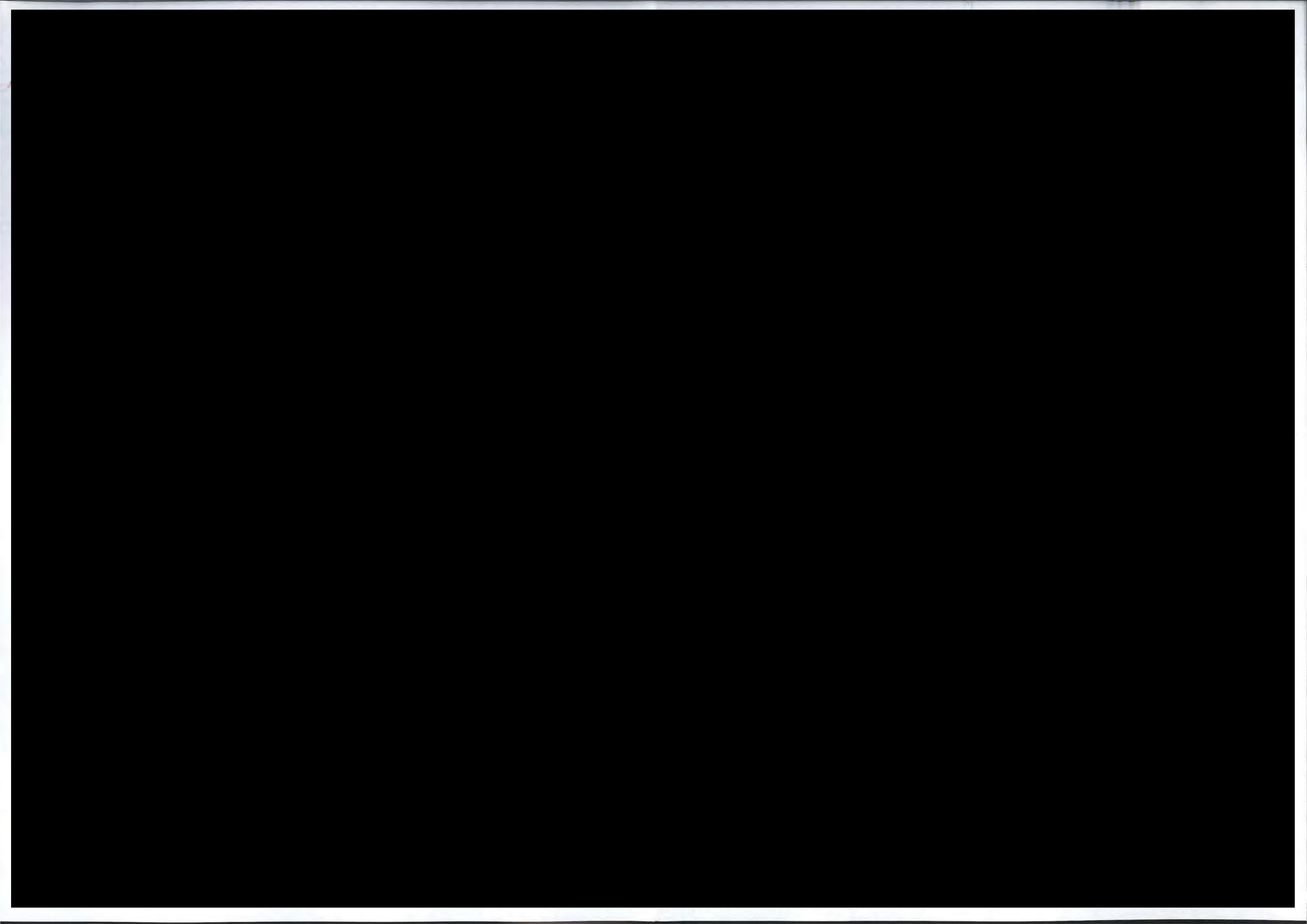
Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis:

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335319/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.



03353262021

1230

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 spoluvlastníkem:			
• jednotky č.			
• budovy č.p.			
• pozemku p.			
to vše v katastrálním území Kohoutovice.			
Jde o nemovitě 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 (např. Be-1 apod.)	B/v5		
Text námítky 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. [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 Jírovceva (v části kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDAKCE]) 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. 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 [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] katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 25.6.2021

Podpis:

**nehodící se škrtněte*

[REDAKCE]

MMB/0335326/2021

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 dne: 25-06-2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335328/2021

listy: 1 přílohy:

ruh: 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 navrhanou změnou

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část

Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

--	--	--

--	--	--

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x A3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

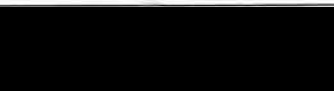
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .. 

**nehodící se škrtněte*

Fig. 1

Fig. 2

Fig. 3

Fig. 4

Fig. 5

Fig. 6

Fig. 7

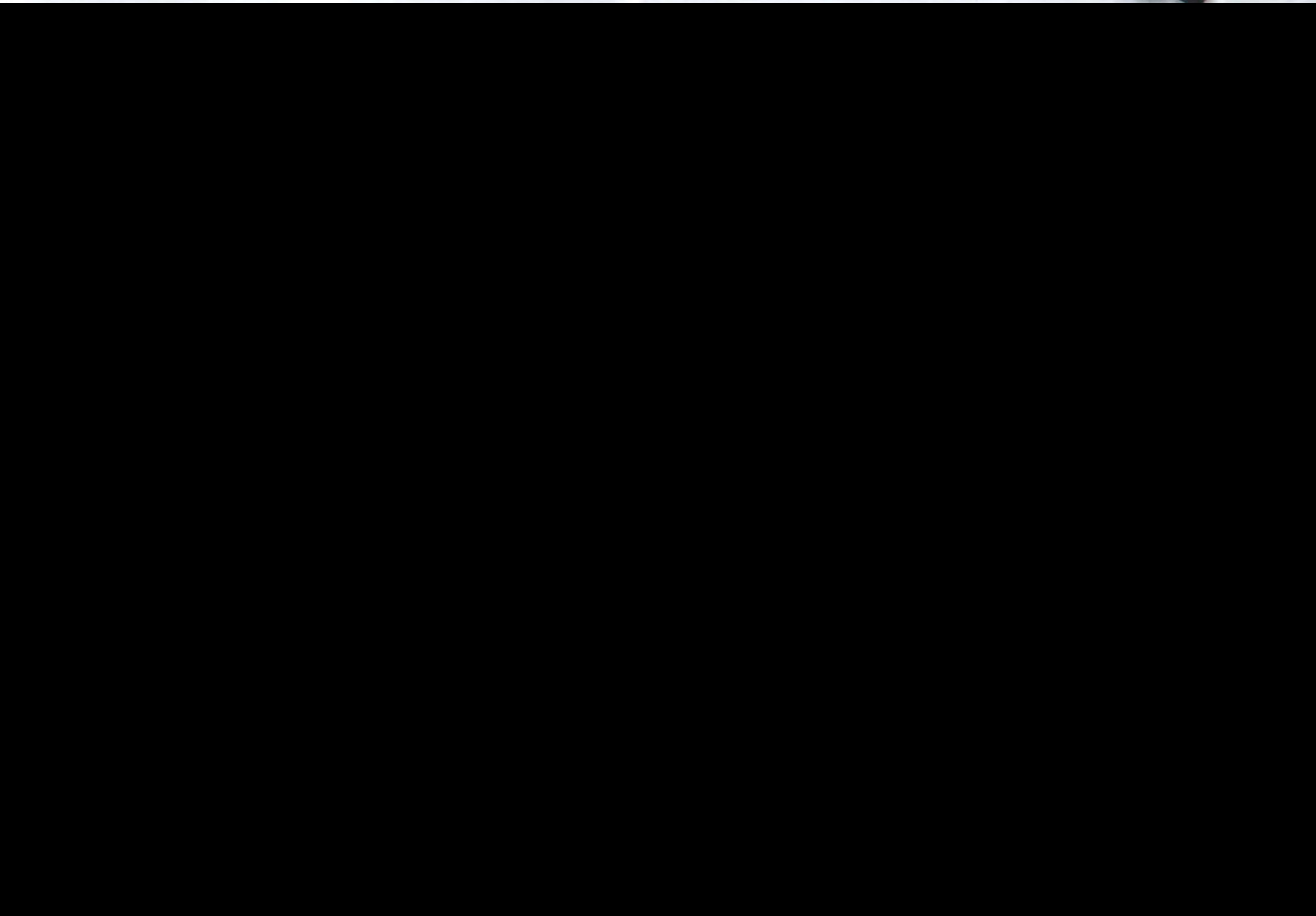


Fig. 8 Fig. 9 Fig. 10 Fig. 11 Fig. 12 Fig. 13 Fig. 14 Fig. 15 Fig. 16 Fig. 17 Fig. 18 Fig. 19 Fig. 20 Fig. 21 Fig. 22 Fig. 23 Fig. 24 Fig. 25 Fig. 26 Fig. 27

MMB/0335328/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze 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	[REDACTED]
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]
Trvalé bydliště/ sídl	[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 Bosonohy parc. č: [REDACTED]	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)	
Městská část	Brno
Katastrální území	Bosonohy
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
K podání jsou přiloženy přílohy: LV 1112, Informace o pozemku 3245 a 3246, Stanovisko ZMČ Brno Bosonohy počet příloh: 4 celkový počet stran všech příloh: 5	
<p>Pozemek [REDACTED] v k.ú. Bosonohy, který je v mém vlastnictví, je součástí lokality tří pozemků, které jsou situovány při ul. Chironova, Brno. Moje námítka č.j. MMB/0216817/2020 ze dne 25.4.2020 ke konceptu návrhu nového ÚPmB se týkala nesouhlasu se změnou předmětného pozemku na plochu lesní a zároveň návrhu na změnu využití území pro bydlení, tj změny na plochu bydlení. Mé námítce bylo vyhověno pouze částečně, a to tím, že byl výše uvedený pozemek navrácen do původního (tj. stávajícího) stavu – plochy zahrádek.</p> <p>Ve stávající době předmětný pozemek tvoří ucelenou plochu tří zahrad, na kterých se nachází stavby. Ve stávajícím i navrhovaném ÚP jsou předmětné pozemky označeny jako zastavěné území. V těsné blízkosti předmětných pozemků, ca 30m od jejich hranice, je plocha bydlení (By-6), kde v posledních letech probíhá výstavba rodinných domů.</p> <p>Pozemek č. [REDACTED] má dostupnou možnost napojení na technickou infrastrukturu (voda, el.energie). Můj pozemek a stejně tak i další dva vedlejší pozemky mají vlastní přímý přístup na veřejnou dopravní komunikaci z ulice Chironova, a to bez nutnosti užívání jiných soukromých pozemků či provádění jakýchkoli úprav.</p>	

Podavatel tímto navrhuje změnit na předmětných pozemcích v Upraveném Návrhu nového ÚPmB plochu zahrádek na plochu bydlení s označení B/d 1 – plocha bydlení.

Odůvodnění:

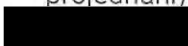
Vlastníci předmětných pozemků v minulosti již několikrát žádali OÚPR MMB o změnu v územním plánu na plochu bydlení v této lokalitě, ovšem i přes doporučení a návrh Zastupitelstva MČMB Brno-Bosonohy (viz příloha), k tomu nedošlo. V těsné blízkosti je již dnes stávající území bydlení s výstavbou rodinných domů (oblast Achtelky). Oblast Achtelky v podstatě vznikla v minulosti v původní ploše lesa, přes les byla i vybudována asfaltová přístupová komunikace. Proto nemůže těsná blízkost lesa být důvodem pro odmítnutí návrhu. Předmětných pozemků se i nedotýká biokoridor ÚZES. V místě je dostupná veřejná infrastruktura a napojení na veřejnou komunikaci. Se změnou vlastníci všech tří pozemků souhlasí. Určení předmětných pozemků na plochu bydlení tedy nic nebrání.

V Brně, dne 27.6.2021

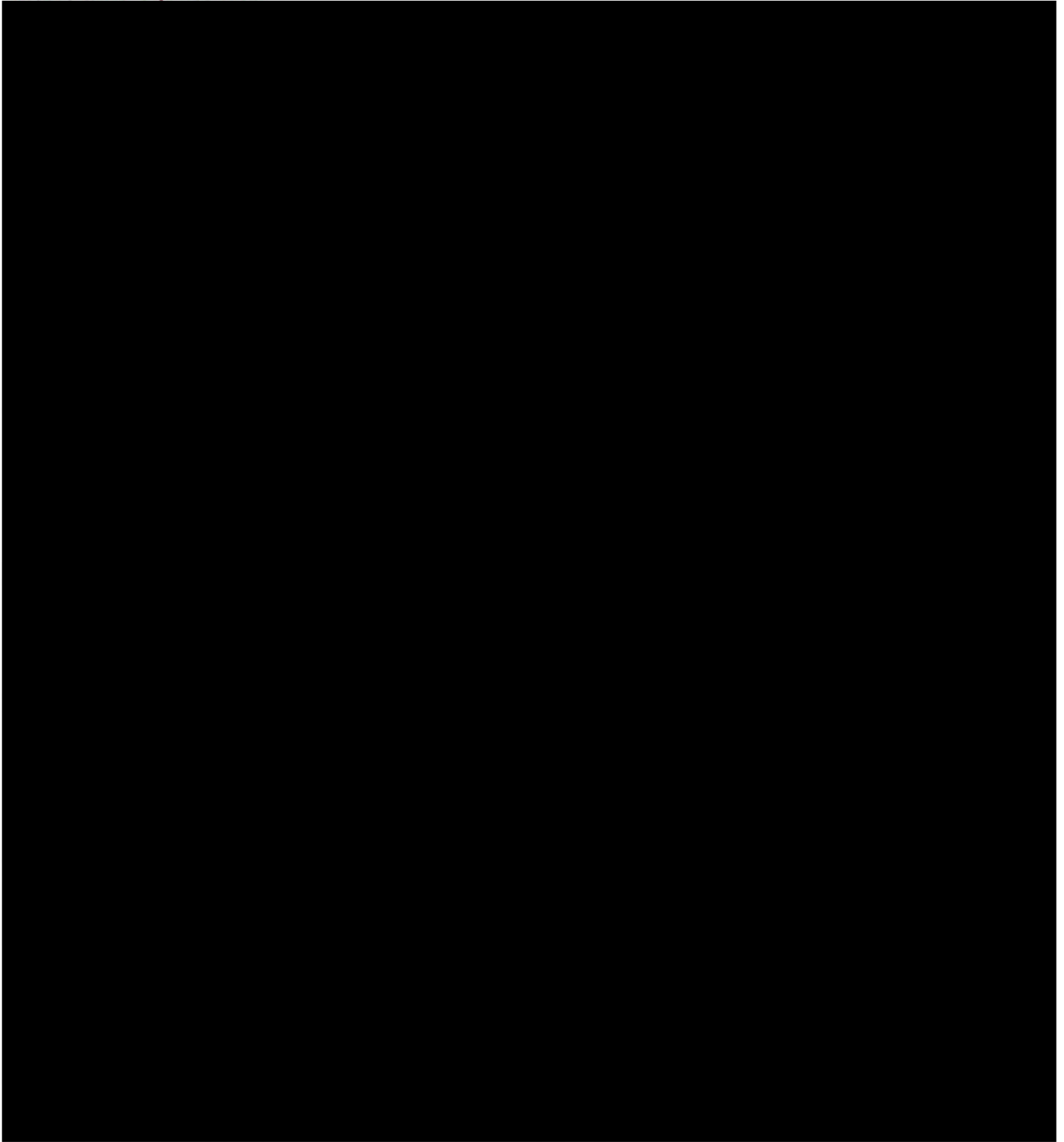
Podpis:

**nehodící se škrtněte*

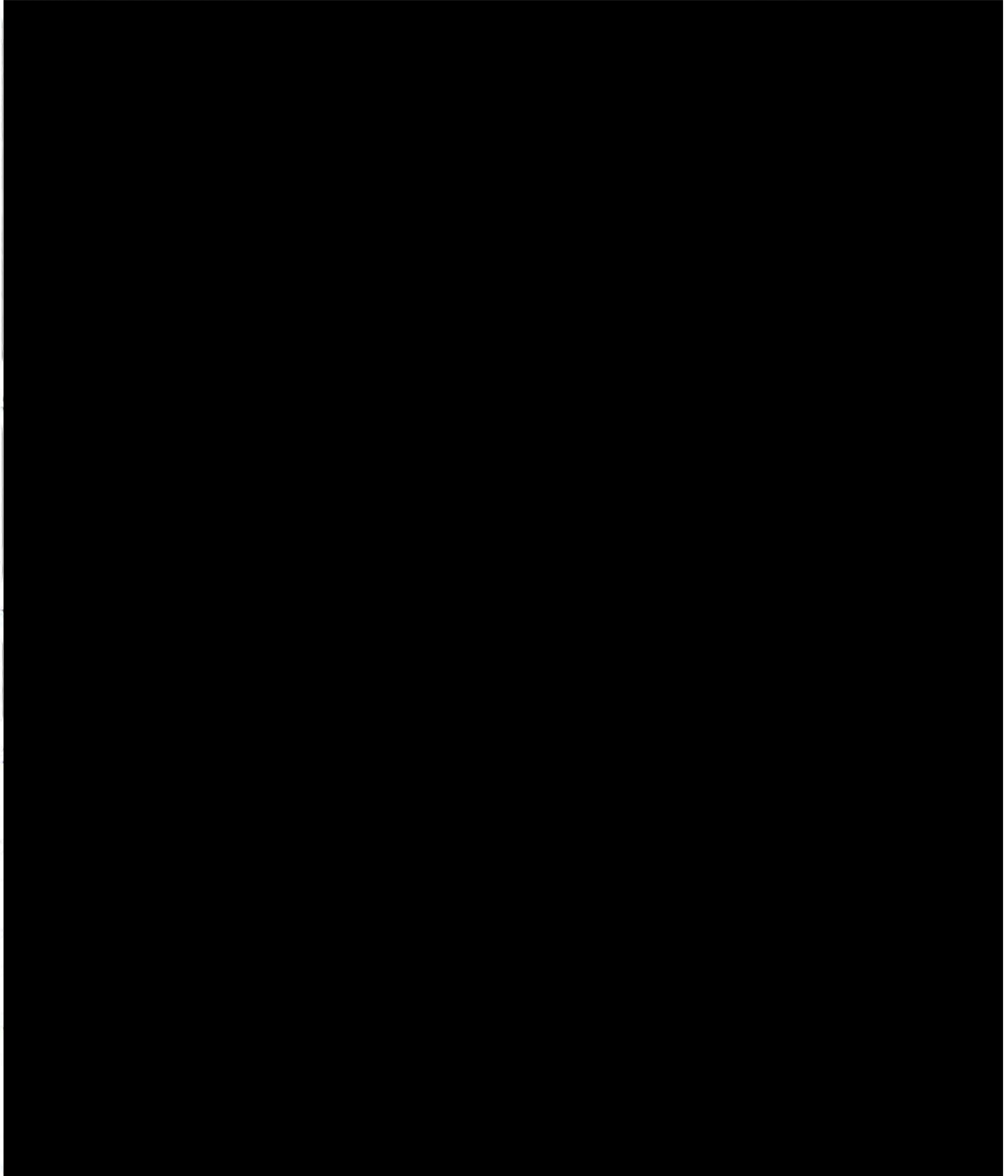
Dobrý den, v příloze zasílám Námitku / Připomínku k Upravenému Návrhu nového ÚPmB (opakované veřejné projednání).



Informace o pozemku



Informace o pozemku



Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 19:00.



Úřad městské části město Brno
Brno-Bosonohy

B R N O

TAJEMNÍK, BOSONOŽSKÉ NÁM. I. 642 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

NAŠE ČJ.: MČBBOS
0426/15/taj/Ná

VYŘIZUJE: Ing. Návrat

TEL.: 547 422 716

FAX: 547 422 719

E-MAIL: tajemnik@bosonohy.cz

DATUM: 6.3.2015

Jana Foersterová

Dunajská 13
62500 Brno

Stanovisko ZMČ k návrhu „změny územního plánu“

K Vaší žádosti Vám sdělujeme, že ZMČ Brno – Bosonohy souhlasí s návrhem změny územního plánu dle Vaší žádosti.

S pozdravem

tajemník
ÚMČ Brno-Bosonohy

Příloha : výpis usnesení 15/VII/4 ZMČ Brno Bosonohy



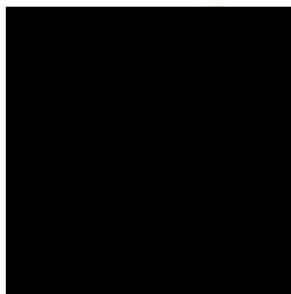
V Brně dne 4. 2. 2015

Výpis usnesení z 4./VII zasedání Zastupitelstva městské části Brno - Bosonohy,
konaného dne 21.1.2015

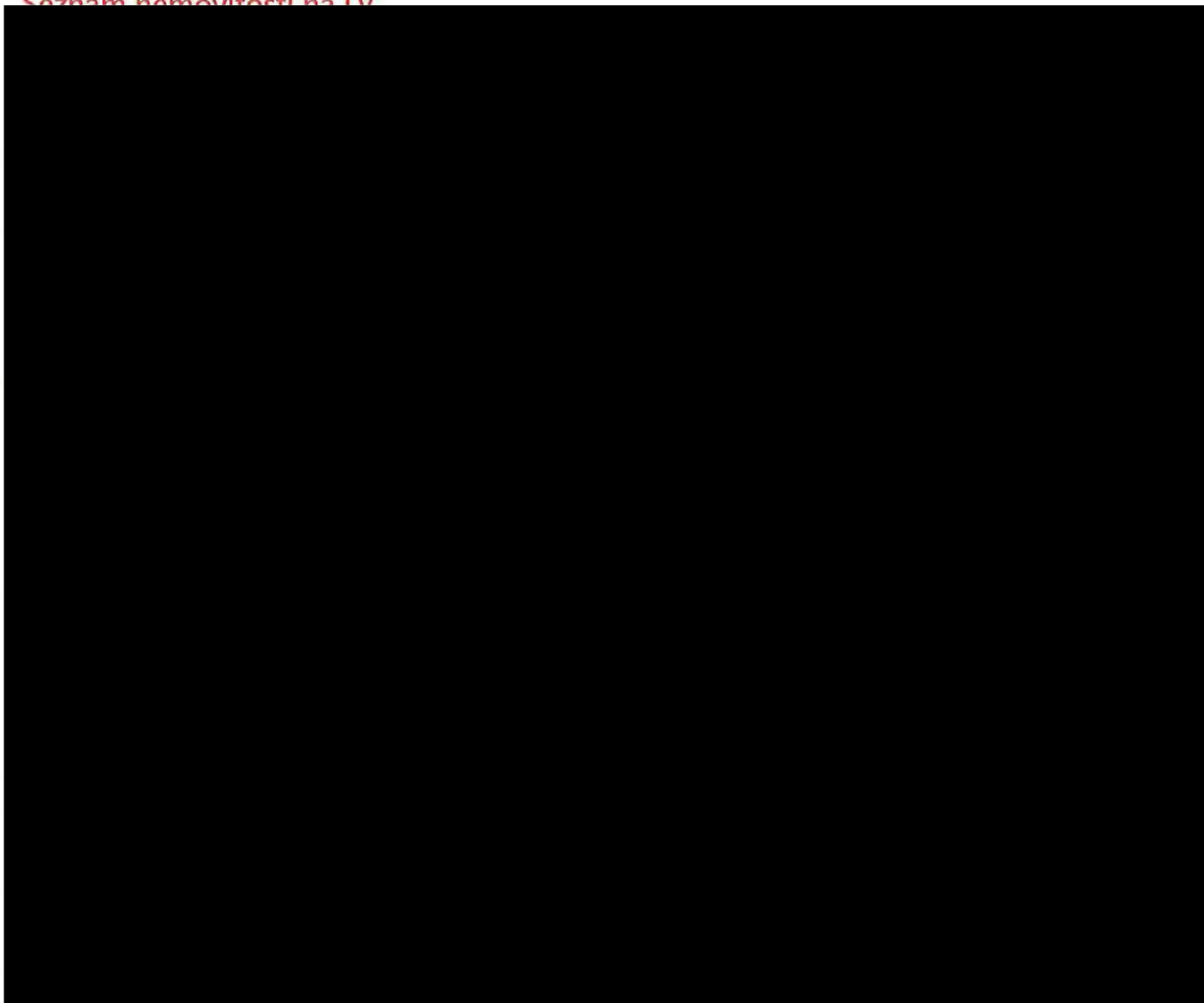
Usn.15/VII/4 ZMČ Brno-Bosonohy souhlasí s kladným stanoviskem žádosti vlastníků pozemků k návrhu na pořízení změny územního plánu pozemků p. č. [redacted] vše v k. ú. Bosonohy, a to z plochy zemědělské a části těchto pozemků využívaných jako zastavěná plocha a nádvoří vč. příslušejících staveb (stavba pro rodinnou rekreaci) na plochu bydlení

Miroslav Sojka v.r.
Starosta MČ Brno - Bosonohy

Ověřovatelé zápisu:



Seznam nemovitostí na LV



MMB/0335329/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky nesouhlasí s plochou zahrádek a požaduje vymezit plochu bydlení nebo rekreace.

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

Celé řešené území je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m²) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m²) 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 měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší 6,5 m.

Pro informaci také uvádíme, že v předmětné lokalitě je vymezený překryvný ochranný režim tzv. přírodní zázemí v krajině (vyjádřený již v platném ÚPmB v podobě zelených klínů a krajinných komplexů), který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu.

Na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) i přes "podměrečnost" dané lokality byly předmětné pozemky v souladu s kontinuitou platného ÚPmB a z důvodu legitimního očekávání vlastníků plynoucího z platného ÚPmB vymezeny v I. upraveném Návrhu ÚPmB dle stávajícího, ale také požadovaného využití území jako plocha zahrádek "I".

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

Nicméně k požadavku podatele uvádíme, že aktuálně není v dané lokalitě žádoucí zintenzivňovat využití území, které obklopuje cenné přírodní zázemí města vyjádřené v podobě lesního komplexu Kohoutovických lesů. Plocha bydlení by zde navíc vytvořila nevhodnou enklávu bez přímé návaznosti na zastavěné území.

Statutární město Brno

Doručeno: 27.06.2021

MMB/0335331/2021

listy: přílohy: 1

druh: lí/sv:



mmh1ac7d2f5a3d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

588

NKA DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	EUZEMAD BOLLITA SF	
Datum narození/Identifikační číslo	IC 28149548	
Adresa	PĚTIKOP 4, 60200 BRNO	
Jsem - nejsem *) občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou: Katastrální území ... LESNÁ, parc č. 902 / 217	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BRNO LESNÁ	
Katastrální území	LESNÁ	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PROSTOR ZA METEOROLOGICKÝM ÚSTAVEM	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	<p>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.</p> <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 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.</p> <p>Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podp... no – sever „Dáme na vás“, kdy obyv... MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí</p>	
<input type="checkbox"/> - grafická příloha <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> - další přílohy		
V <u>BRNĚ</u> dne <u>26.6.2021</u>	Podp... EN PLEDSYAVENSTIA

*nehodící se škrtněte

MMB/0335331/2021

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.

Námítka:

2

2 Vymezení dotčeného území

Medláanky, 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.

2 Odůvodnění

- Povoláním 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 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 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 světům 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 27. 6. 2021

Pod


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

NÁMITKA

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

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

Katastrální území Ivanovice, parcela č. [REDACTED] stavba č.p. [REDACTED]

Vznáším tyto námítky týkající MČ Brno-Ivanovice

3

1)

Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černoohorská

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

3

Zdůvodnění:

Návrh nového územního plánu.

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černoohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod (dotčené území), nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora. O tomto certifikátu bylo totiž rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 rozhodnuto tak, že na základě tohoto certifikátu nevzniklo právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus.

Stabilizovaná plocha/nezákonnost.

Uvedené rozhodnutí Magistrátu města Brna o neexistenci práva stavby je založeno zejména na skutečnosti, že vlastníci sousedních nemovitostí nebyli autorizovaným inspektorem označeni za účastníky, ani jim nebyla ze strany autorizovaného inspektora dána možnost vyjádřit se k navrhované stavbě, a to přesto, že těmto vlastníkům náleželo postavení účastníků stavebního řízení z titulu předvídaného stavebním zákonem v písmenu e) § 109 odst. 1 stavebního zákona – tedy se v dané věci jednalo o případ, kdy provádění stavby nákupního centra Bauhaus mohlo přímo ovlivnit vlastnické právo k jejich pozemkům či stavbám. Autorizovaný inspektor tak svým postupem znemožnil vlastníkům sousedních nemovitostí uplatnit jejich zákonná práva (viz rozhodnutí Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017). Rozhodnutí Magistrátu města Brna bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje (rozhodnutí č.j. JMK 98052/2017 ze dne 30. 6. 2017), tak Krajským soudem v Brně (sp. zn. 30 A 209/2017).

Nový územní plán (nástroj k legalizaci nezákonné stavby).

V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou

stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Nekalá developerská praxe.

Heršpická – správa nemovitostí, spol. s r.o. jako soukromý developer započal v roce 2010 na dotčeném území rozsáhlou stavbu na základě dokumentu, který byl vydán v rozporu se zákonem, o čemž Heršpická-správa nemovitostí, spol. s r.o. věděla, případně musela či měla vědět, protože právní úprava vydání tohoto dokumentu (certifikát autorizovaného inspektora) i podle tehdy platné právní úpravy nevzbuzovala žádné pochybnosti.

Developer sám tuto svou znalost potvrdil tím, když v roce 2010 zpočátku řádně požádal příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení, když ale developer zjistil jaké množství účastníků se svými námitkami „ohrožuje“ jeho podnikatelský záměr, vzal svou žádost o vydání stavebního povolení stavebním úřadem zpět.

Dalšími kroky developera bylo již jen jeho úsilí, jak obejít platné stavební právo a neumožnit stavební správě řádné prověření stavebního záměru v řádném stavebně povolovacím řízení vedeném před příslušným stavebním úřadem.

Developer si následně smluvně najal autorizovaného inspektora, který v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení stvrdil svým certifikátem právo ke stavbě Obchodního centra – Hobby Market v Brně Ivanovicích.

Autorizovaný inspektor svým certifikátem, který je určen pro povolování jednoduchých a nesporných staveb v rámci tzv. zkráceného řízení, povolil rozsáhlý soubor staveb, zejména hlavního objektu o rozměrech 180,5 x 126 x 10m², plochy parkoviště, chodníků a zásobovacího dvora o ploše 14 100 m², další plochy komunikací v rozsahu 5 080 m².

Současně autorizovaný inspektor dovodil, že v době vydání certifikátu nevěděl o žádném účastníkovi (s výjimkou dvou právnických osob), kterému by mohlo touto rozsáhlou stavbou být zasaženo do jeho vlastnických práv.

Od samého počátku autorizovaný inspektor v zájmu soukromého developera obešel veškerá pravidla nutná pro posouzení dovolenosti navržené stavby v dotčeném území. Developer soukromým jednáním vyloučil působnost příslušného stavebního úřadu (zpětvzetím své žádosti o stavební povolení) a smlouvou s autorizovaným inspektorem, který nerespektoval platný územní plán s jeho regulativy a právní povinností seznámit se s námitkami vlastníků nemovitostí, kteří by mohli být rozsáhlou stavbou dotčeni.

Stavba, ač realizována na základě dnes již soudně prověřeného nezákonného dokumentu, byla dokončena a v roce 2012 dokonce i zkolaudována. Developer i provozovatel obchodního centra tak již řadu let požívá výtěžky z obchodního provozování této stavby. Je i známou skutečností, že developer v uplynulých letech intenzivně a nemravně využíval k zastrášení některých „vzpurných“ odpůrců stavby žalobou na náhradu škody, kterou mu měli způsobit svým odporem proti jeho stavbě.

Současný územní plán.

Stávající územní plán předmětnou plochu řadí mezi plochy „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“, což svými regulativy odpovídá plochám „W“ (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB. Skutečnost, že je pro předmětnou plochu navrhováno využití „X“ tj. „plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů“ tak nasvědčuje tomu, že umístění stavby nákupního centra Bauhaus bylo provedeno v rozporu s územním plánem, jinak by totiž pro změnu využití plochy (jakožto údajně stabilizované plochy) nebyl žádný důvod. Tato nejasnost pak návazně vyvolává pochybnosti o tom, zda stavba nákupního centra Bauhaus byla provedena v souladu s územním rozhodnutím.

Navrhané využití tak jen fakticky prodlužuje linii, kdy je vlastníkům sousedních nemovitostí zasahováno do jejich vlastnických práv, přičemž obrana proti tomuto bezpráví je administrativně náročná a svázaná formalistickými pravidly, kdy v rámci úzce vymezených předmětů jednotlivých správních řízení není možné danou problematiku řešit komplexně. O rozporech provedené stavby

s územním plánem a územním rozhodnutím nebylo doposud rozhodováno, když např. Magistrát města Brna ve shora uvedeném rozhodnutí konstatoval, že „tvrzené skutečnosti o rozporu certifikátu s územním rozhodnutím nemají právní relevanci v tomto řízení.“

Navrhované využití tak zcela nekriticky akceptuje faktický stav, který je dotčen řadou právně nesporných nezákonností. Je přitom naprosto neakceptovatelné, aby o shora zmíněných právech vlastníků sousedních pozemků bylo rozhodováno pouze s odkazem na faktický, svémocně prosazený stav, a to navíc v řízení, jehož předmětem je schvalování územního plánu.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu.

Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic.

Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřipustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černoohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

4

- b) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)
- Nesouhlasíme se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černoohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černoohorská.
- V případě zástavby této lokality požadujeme vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

4

Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádáme, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, zábor zemědělské půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice

5

- a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice a Brno-Medlánky
- Nesouhlasíme s vybudováním nové propojovací komunikace vedenou od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna.
 - Požadujeme vypuštění této plánované komunikace

5

6

- Dále požadují vypuštění územních rezerv pro navazující komunikace O-5 (Řečkovická kasárna-Turistická) a O-6 (Turistická-Purkyňova)

6

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černoohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí pro plánovanou výstavbu v Řečkovících a v Medláncích.

7

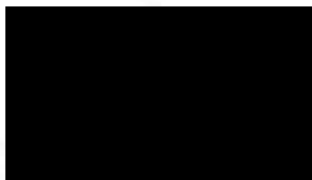
- b) Lokalita R-3 – nesouhlasíme s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.
- Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

7

Zdůvodnění: Chceme tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Požadujeme, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne 27.6.2021

Podpis:



Dobrý den,
v příloze posílám námitky k Upravenému návrhu ÚPmB.

MMB/0335334/2021

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 (NO₂ do 27,3 µg/m³; PM₁₀ do 24 µg/m³; benzen do 1,6 µg/m³; B(a)P do 0,7 µg/m³). 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_{dvn}/L_n 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 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.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

U předmětné plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X nebyla provedena oproti prvnímu veřejnému projednání žádná úprava z hlediska způsobu využití. Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

K severně vymezené ploše komerční vybavenosti rozvojové lokality lze uvést na základě vyhodnocení výsledků prvního veřejného projednání byl návrh ÚPmB pro opakované projednání upraven tak, že v místě existujících staveb byla plocha komerční vybavenosti

zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2), a to přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyňata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat. Předmětná plocha není ve střetu s žádnou s okolních ploch.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.

Na základě uvedeného je tak v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území - předmětná lokalita je určena pro zemědělské využití resp. je zde vymezena plocha zemědělská. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námítka č.5

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem R/1 od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna a je požadováno jeho vypuštění.

Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 je nezbytný záměr R/1, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice.

V Návrhu pro opakované veřejné projednání byl záměr R/1 upraven a není již propojován na k.ú. Medlánky, ale je veden v koridoru ulice Terezy Novákové (souběžně se záměrem R/31) tak, aby bylo možné vytvoření základního systému obsluhy území.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námítka č.6

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Totožné s Námítkou č.2

Námítka č.7

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Dále podatel požaduje výrazné rozšíření ploch zeleně v předmětné rozvojové lokalitě. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

Dále podatel nesouhlasí s vedením dopravy z předmětné lokality přes MČ Brno-Ivanovice. Předmětná rozvojová lokalita bude dle návrhu ÚPmB dopravně napojena především budoucí městskou třídou (prodloužení ul. Terezy Novákové). Další plánovaná pozemní komunikace je vedena z rozvojové lokality ke křižovatce silnice III/6401 a MK (ul. Černohorská a Příjezdová), která se nachází na okraji zastavěné části MČ Brno-Ivanovice. Toto spojení je důležité především z důvodu kvalitního napojení rozvojové lokality na silnici I/43 (potažmo na VMO). Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 jde o nezbytný záměr, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a nebude se tudíž měnit.

Došlo dne: 25-06-2021

335340

Č.j. MMB

Kounicova 67

601 67 Brno

1067

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB

opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335340/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmh1es7d2f5a3d

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

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem^{*)} občan města BrnaJsem - nejsem^{*)} vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část

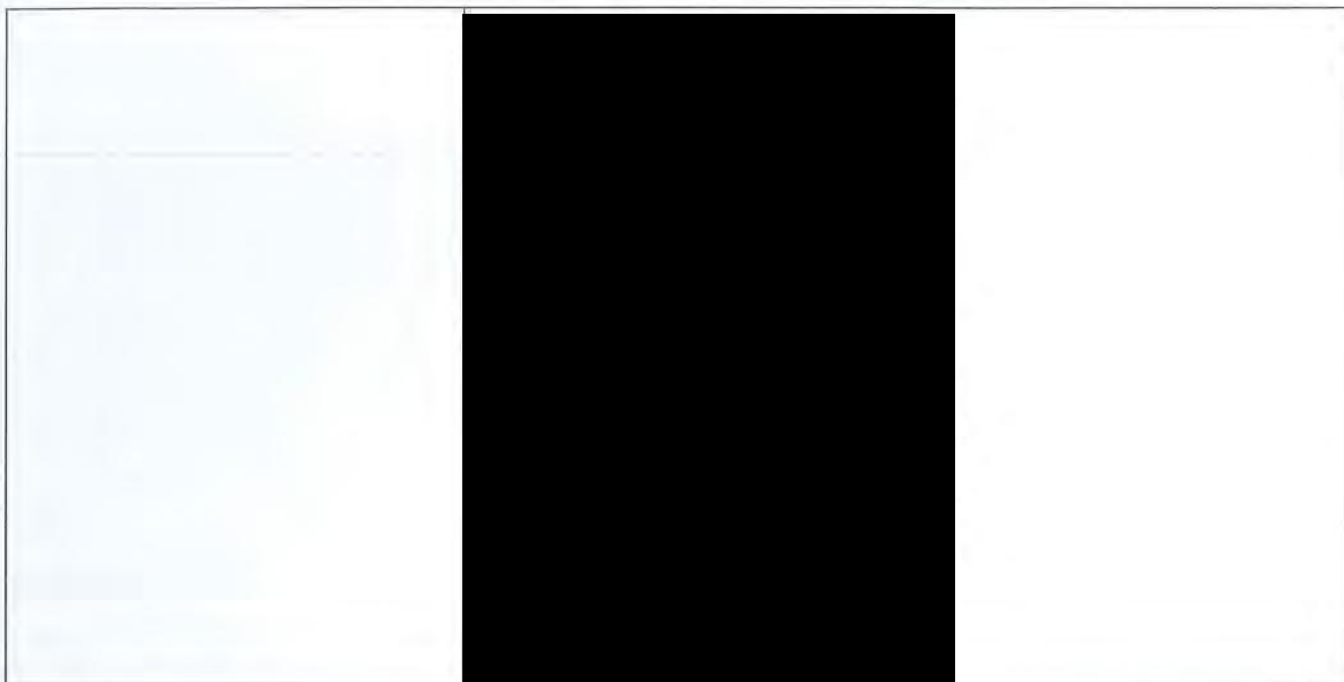
Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x A3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podp
----------------------	------	-------

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335340/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

1395

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2021
MMB/0335358/2021
lístvy: přílohy:3
druh: lí/sv:

REGISTRÁT MĚSTA BRNA
Úřad územního plánování a rozvoje
Municova 67
602 00 Brno
IČO: 25220001
DS: a7kbrn



mmb1es7d2f5a4f

DS

NÁMITKY	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB <i>opakované veřejné projednání (2021)</i>
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení	[REDACTED]
Datum narození	[REDACTED]
Trvalé bydliště	[REDACTED]
E-mail tel. č.	a) [REDACTED] b) [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) p.č. [REDACTED] (plocha pod příjezdovou cestou k Domovu pro seniory) B) [REDACTED] 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. [redacted] 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 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. [redacted] ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytížením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3“ včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmíněné prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),
- k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze“ provozem z vytižené silnice Kociánka a z páteří 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. m², 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 pořízovali 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 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**

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 umísťované budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. [redacted] 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

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. ██████████ dokonce i budoucí obyvatelé bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. ██████████ jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit.

Žádáme o zpracování uvedených regulativů.

- C) Námítku podáváme proti zařazení pozemku p.č. ██████████ 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. ██████████ (resp. minulé léto poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepisu tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě“ najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostát 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. ██████████ (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. ██████████ (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. ■■■ 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. ■■■ 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 *„Sídlní 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. ■■■ 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. ■■■ 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. ■■■ na kategorii zeleň.

D) lokalita Sa-1 - p.č. ■■■ 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.

5 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

Dobrý den,
v příloze posílám námitky proti návrhu změny územního plánu města Brna s jednou přílohou.
s pozdravem



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. „Pomalou 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 vyroste, 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. Slíbovali, 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/0335358/2021

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:

Zpracovatel dle svého odborného názoru určil výškovou úroveň 3 při ulici Zaječí hora jako odpovídající danému charakteru zástavby. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

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 (RaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.

V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

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.


Došlo dne: 25-06-2021

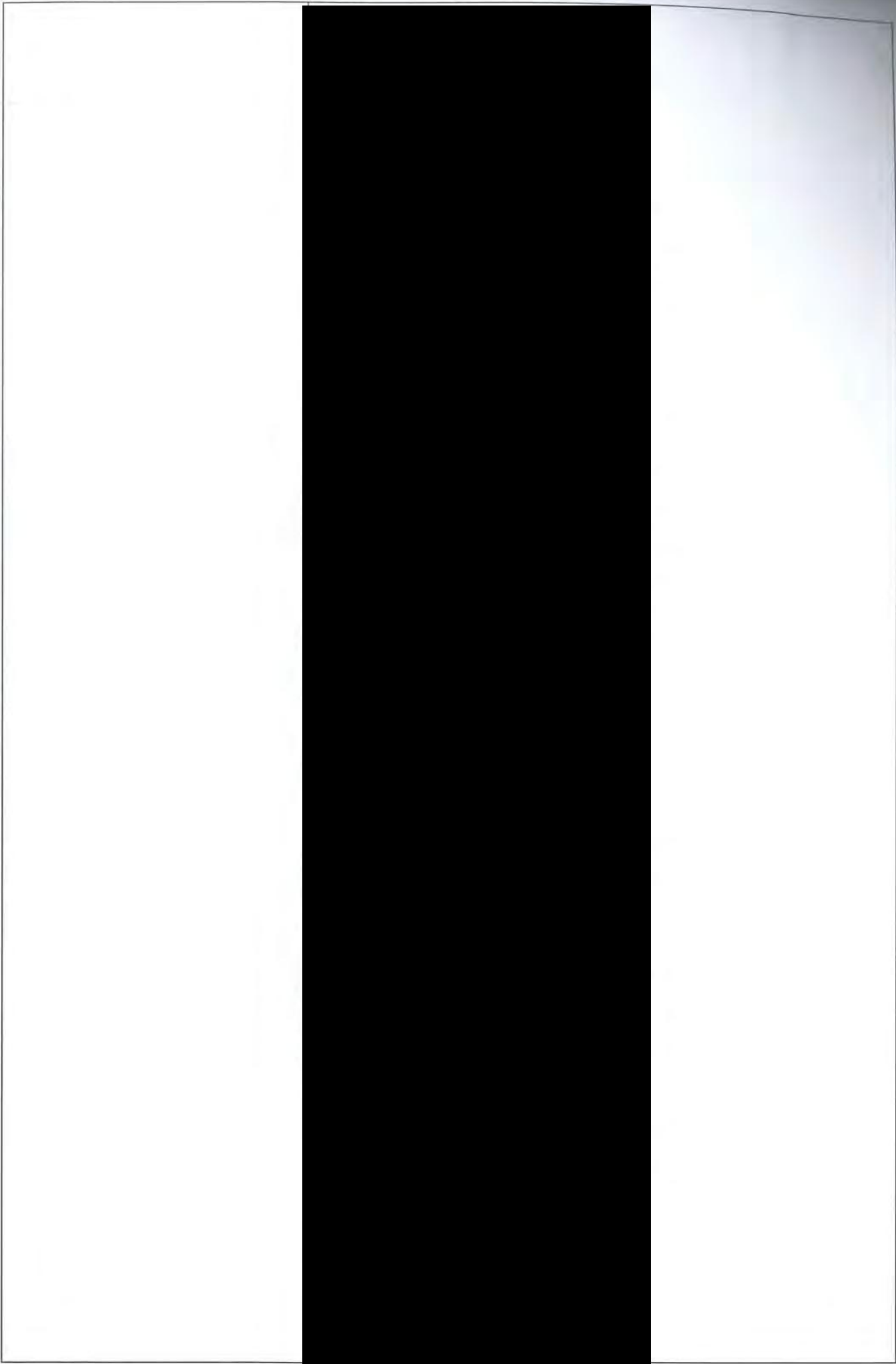
Čj. MMB 235375

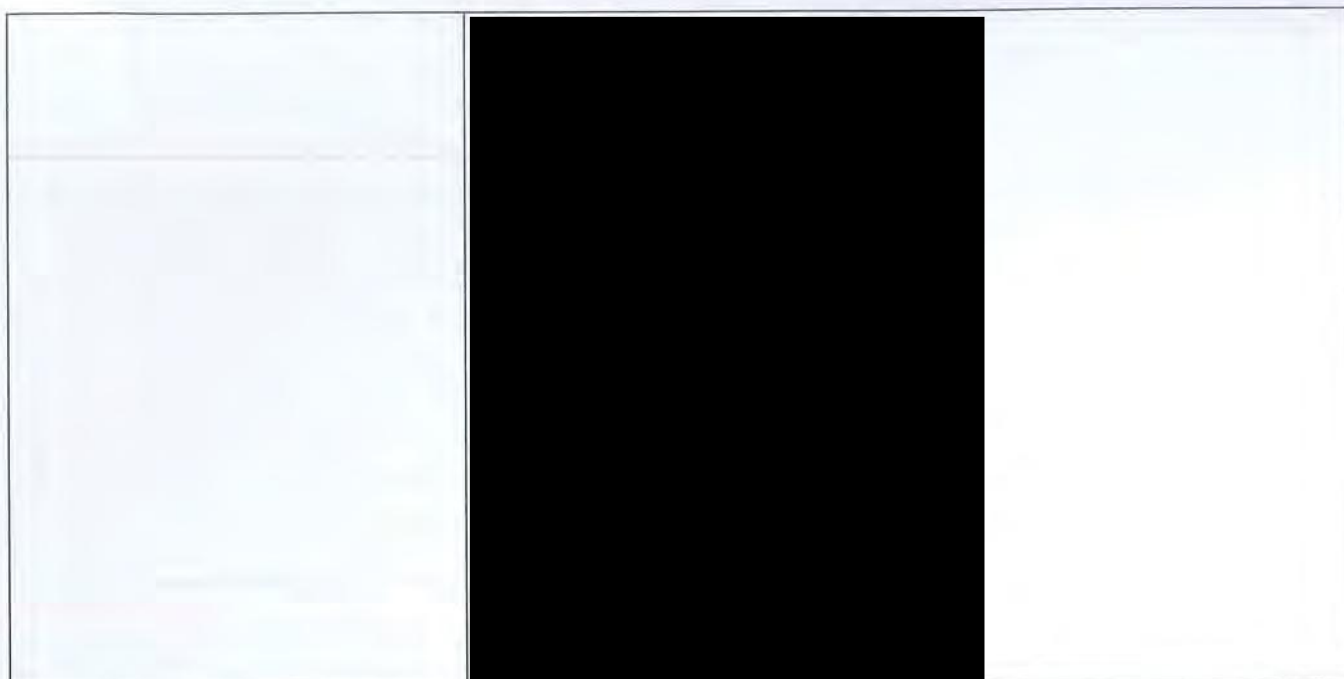
Pril.: MMB

Pril.: **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

1068

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335375/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti			 mmbls7d2f5a60
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail:			
Jsem - nejsem ^{*)} občan města Brna		tel. č.	
Jsem - nejsem ^{*)} vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis

*nehodící se škrtněte



MMB/0335375/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.



N mmb1es7d2f5a65... PŘÍLOŽKA

1243

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]	
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]	
E-mail:	[REDACTED]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Komín, parc. č. [REDACTED]		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)		
Městská část	Brno Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Par. č. [REDACTED] Par. č. [REDACTED]	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V Návrhu nového ÚPmB není vyznačena – (pozemky par. č. [REDACTED])	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ		
K podání jsou přiloženy přílohy: Směnná smlouva č. [REDACTED] počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 8		
Námítky:		
1	Namítám, že vymezení struktury a výškové úrovně zástavby s kódem plochy C/v3 je neadekvátní vzhledem k umístění dotčených pozemků (par. č. [REDACTED] k.ú. Komín).	1
2	Namítám, že vymezení příjezdové komunikace k na pozemcích (par. č. [REDACTED] k.ú. Komín) pro účel obslužení pozemků (par. č. [REDACTED] k.ú. Komín) je neadekvátní.	2
Zdůvodnění Námitek:		
Z návrhu nového ÚPmB vyplývá, že se navrhuje nové vymezení na pozemcích par. č. [REDACTED]		

1. Vymezená plocha (původně jako OS - školství a částečně SO-slужby) je nově vymezena kódem plochy C/v3 tj. plocha smíšená obytná, volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m s lokální dominantou do 25 m. Vzhledem ke skutečnosti, že v bezprostředním okolí je umístěn hřbitov, rodinné domy, bytový dům o velikosti dvou podlaží, a podkroví a škola o dvou podlažích s plochou střechou a že dotčená plocha již nyní výškově výrazně převyšuje okolní terén, je zřejmé, že struktura zástavby s kódem C/v3 se jeví v tomto místě jako naprosto nevhodná a to z hlediska výškového uspořádání, kdy by stavby výrazně převyšovali stávající domy a stavby v bezprostředním okolí. Vřele doporučuji návštěvu uvedeného místa a posouzení vhodnosti uvedeného návrhu přímo na místě. Nejbližší vyšší zástavba sídlištního typu je vzdálena cca 200m a více, nicméně umístěná podstatně níže.
2. Vymezená plocha (původně jako OS - školství a částečně SO-slужby) je nově vymezena kódem plochy C/v3 tj. plocha smíšená obytná, volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m s lokální dominantou do 25 m. Vzhledem k jejímu vymezení lze snadno propočítat, že zde může vzniknout cca 120 nových bytů. Vzhledem ke skutečnosti, že jako příjezd je uvažována komunikace obsluhující jeden ze dvou hlavních vstupů do školy, družiny a do bazénu, kde každé ráno a odpoledne je dopravní zácpa a příchod žáků musí usměrňovat městská policie, je sdílení této přístupové komunikace pro dodatečných cca 120 bytů naprosto nevhodné a odporující zdravému rozumu a elementární bezpečnosti.
3. Do přílohy přikládám Směnnou Smlouvu č. [REDAKCE] mezi Statutárním městem Brnem a nynějšími majiteli pozemků v dotčené lokalitě, kde se mimo jiné uvádí v čl. 4.2 že Brno směřuje tyto pozemky se záměrem „Realizace záměru výstavby rodinných domů na Pozemku Města je podmíněna ...“. Z tohoto je patrné, že Brno směnilo pozemky ve víře, že záměr stavebníků je výstavba rodinných domů, čemuž by měl odpovídat kód plochy B/r1.
4. Z návrhu nového ÚPmB rovněž vyplývá, že se navrhuje vymezení (rozšíření) stávající komunikace na pozemky par. [REDAKCE] pro obsluhu a plochy nově vymezené s kódem plochy C/v3 pozemků par. č. [REDAKCE]. Z níže uvedeného výkresu je patrné, že vymezení komunikace zasahuje na pozemek [REDAKCE] jehož jsem spoluvlastníkem. Podotýkám, že komunikace není vymezena ve veřejném zájmu, nýbrž pouze v úzkém zájmu soukromých vlastníků. Vymezení komunikace zasahuje do mých práv a zásadním způsobem snižuje hodnotu mého majetku / pozemku, jehož jsem spoluvlastníkem. S vymezením uvedené komunikace zásadně nesouhlasím a jsem proti uvedenému vymezení.

Po provedeném místním šetření, věřím, že dojdete k názoru, že uvedená struktura a výšková úroveň výstavby C/v3 je pro uvedenou lokalitu z výše uvedených důvodů naprosto nevhodná a mylná. Domnívám se, že uvedená lokalita by maximálně unesla a obsloužila plochu s kódem B/r1 (plocha bydlení, rezidenční nízkopodlažní, 3-7 m) – i v tomto případě by stavba převyšovala okolí s ohledem na vyvýšení pozemku, ideálně však, aby byla tato plocha ponechána pro rozvoj ZŠ a MŠ Pastviny, tak jak je uvedeno v platném ÚPmB.

Množství námitek a připomínek proti tomuto vymezení plochy byly podány i v roce 2020. Na základě skutečnosti, že se tento ofenzivní návrh v územním plánu opět vyskytnul a to ještě v nepřijatelnější podobě než v roce 2020, nemohly být námítky z roku 2020 objektivně vypořádány. V případě, že zastupitelstvo Brna nezmění názor a nevypořádá tyto závažné námítky alespoň kompromisním způsobem (což by mohla být plocha s kódem B/r1), jsme připraveni podat žalobu proti návrhu nového ÚPmB.

Platný ÚPmB:



Upravený návrh nového ÚPmB:



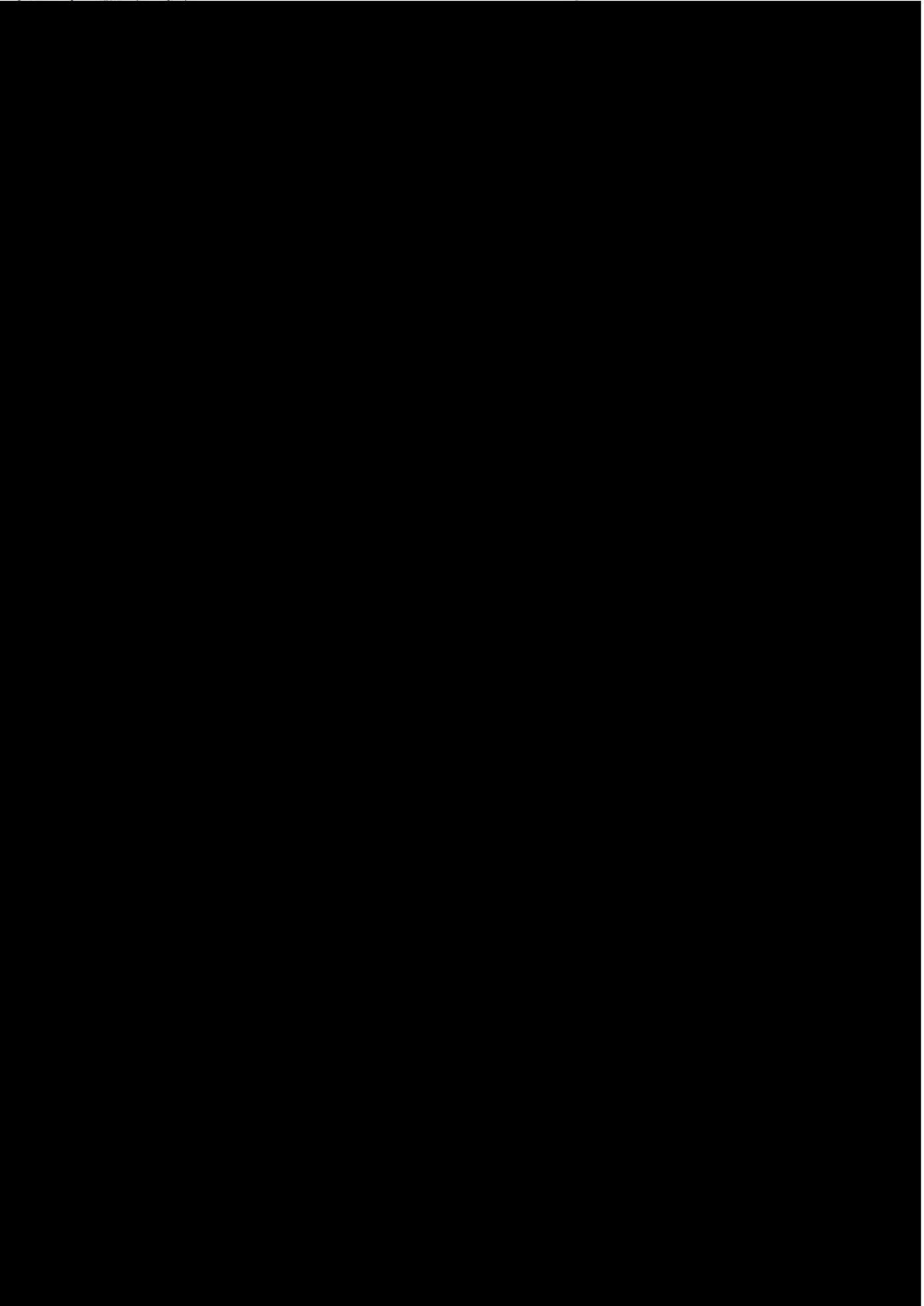
V Brně dne 25. 6. 2021

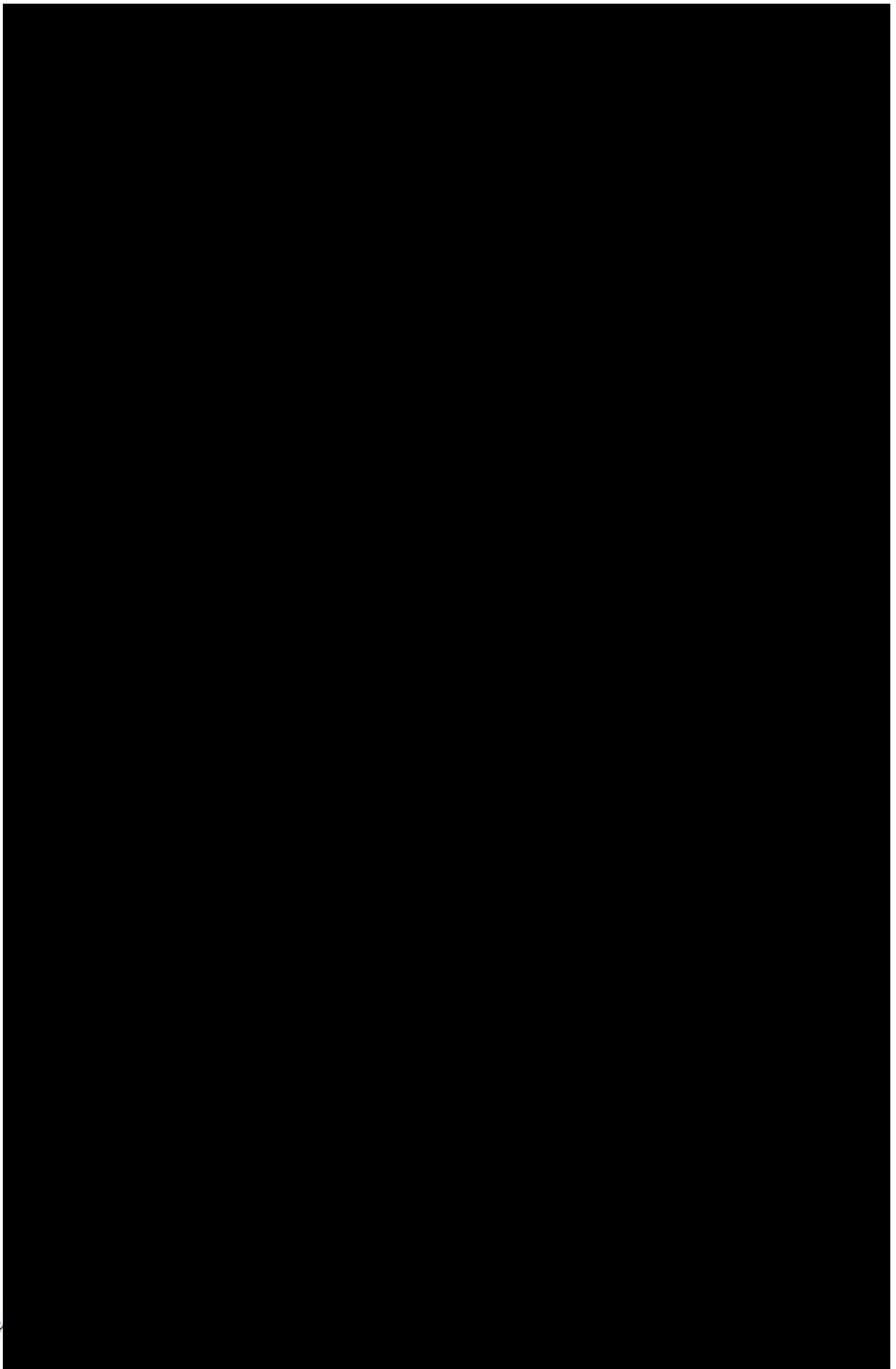
Podpis:

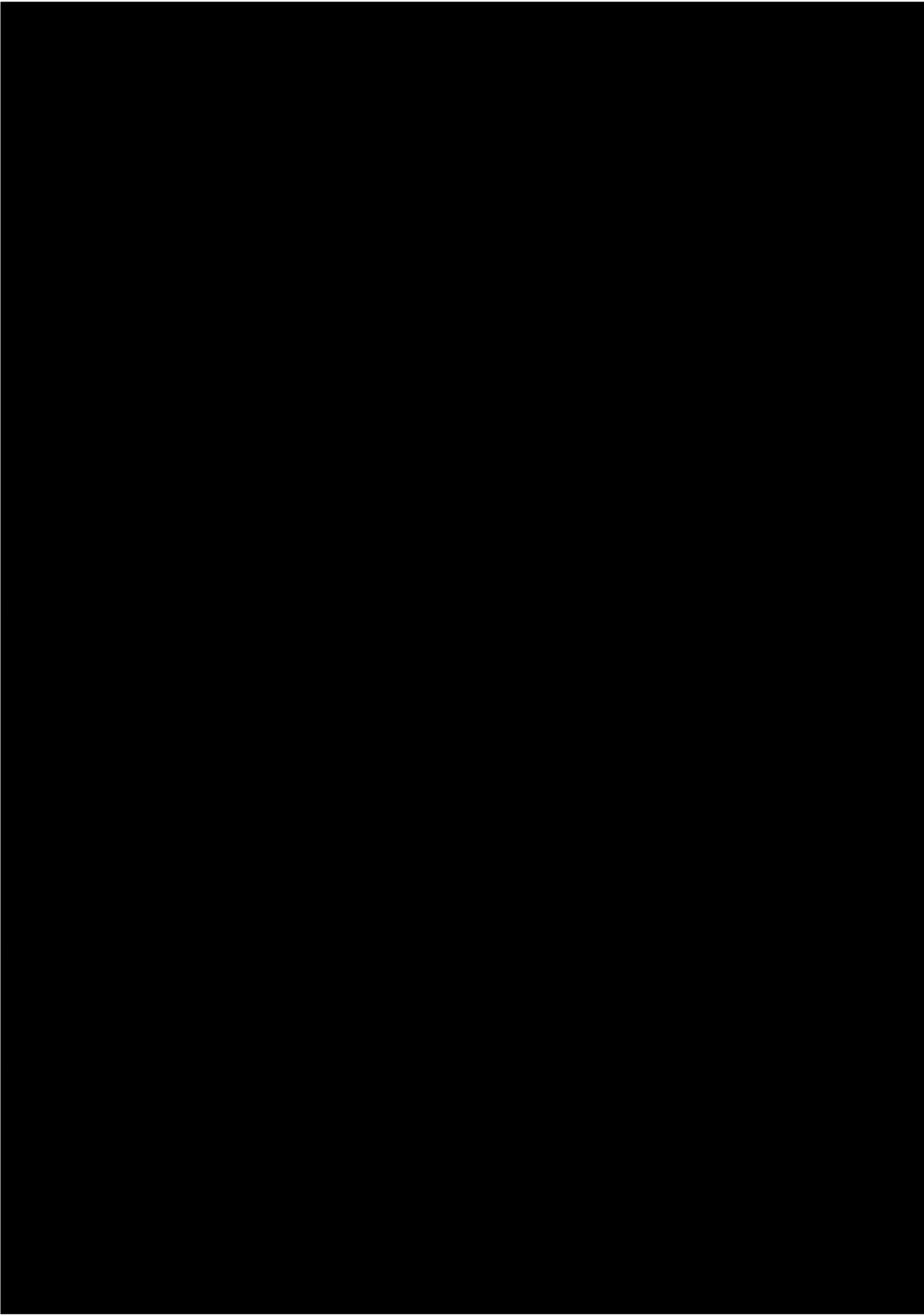
**nehodící se škrtněte*

STATUTORY

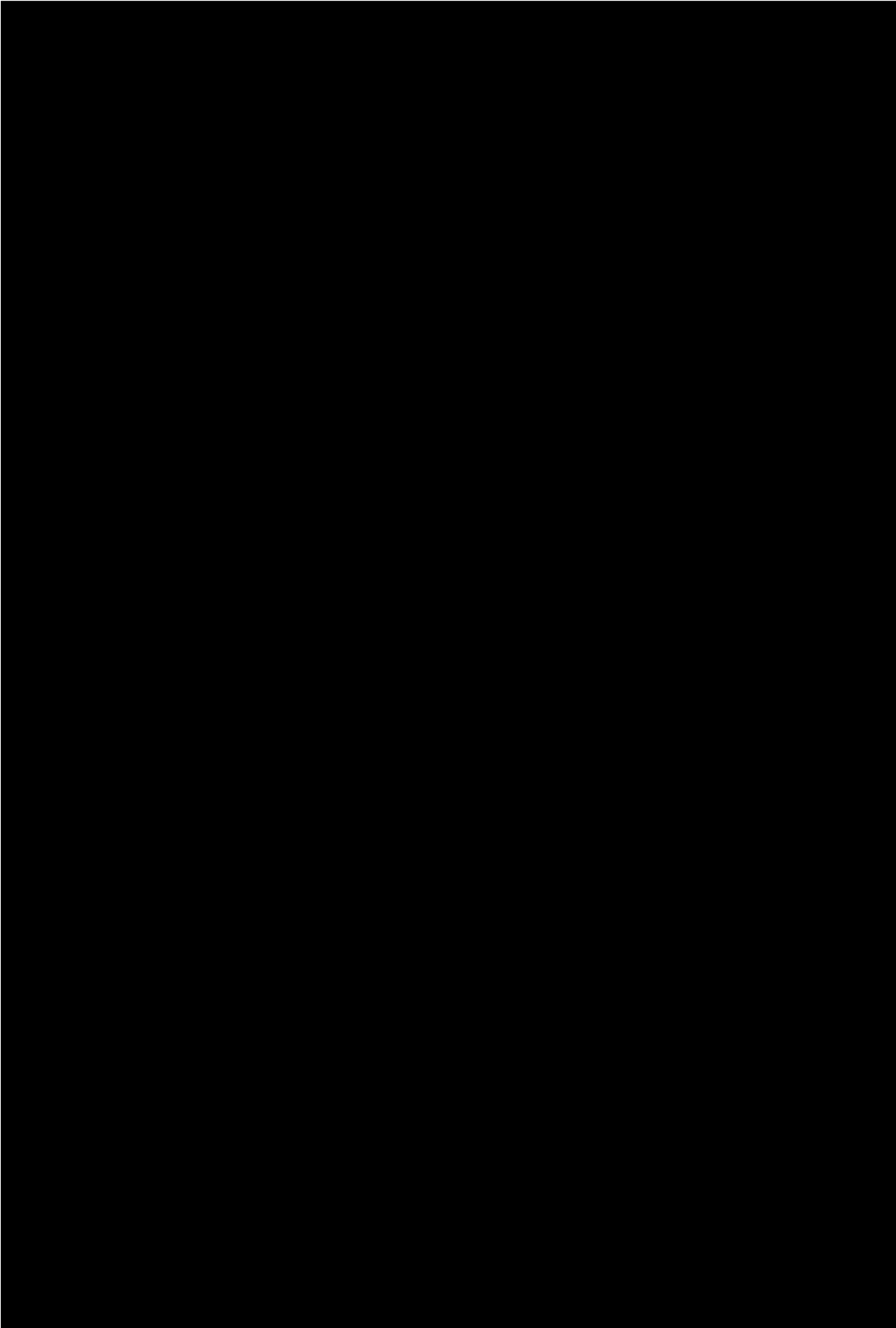
2



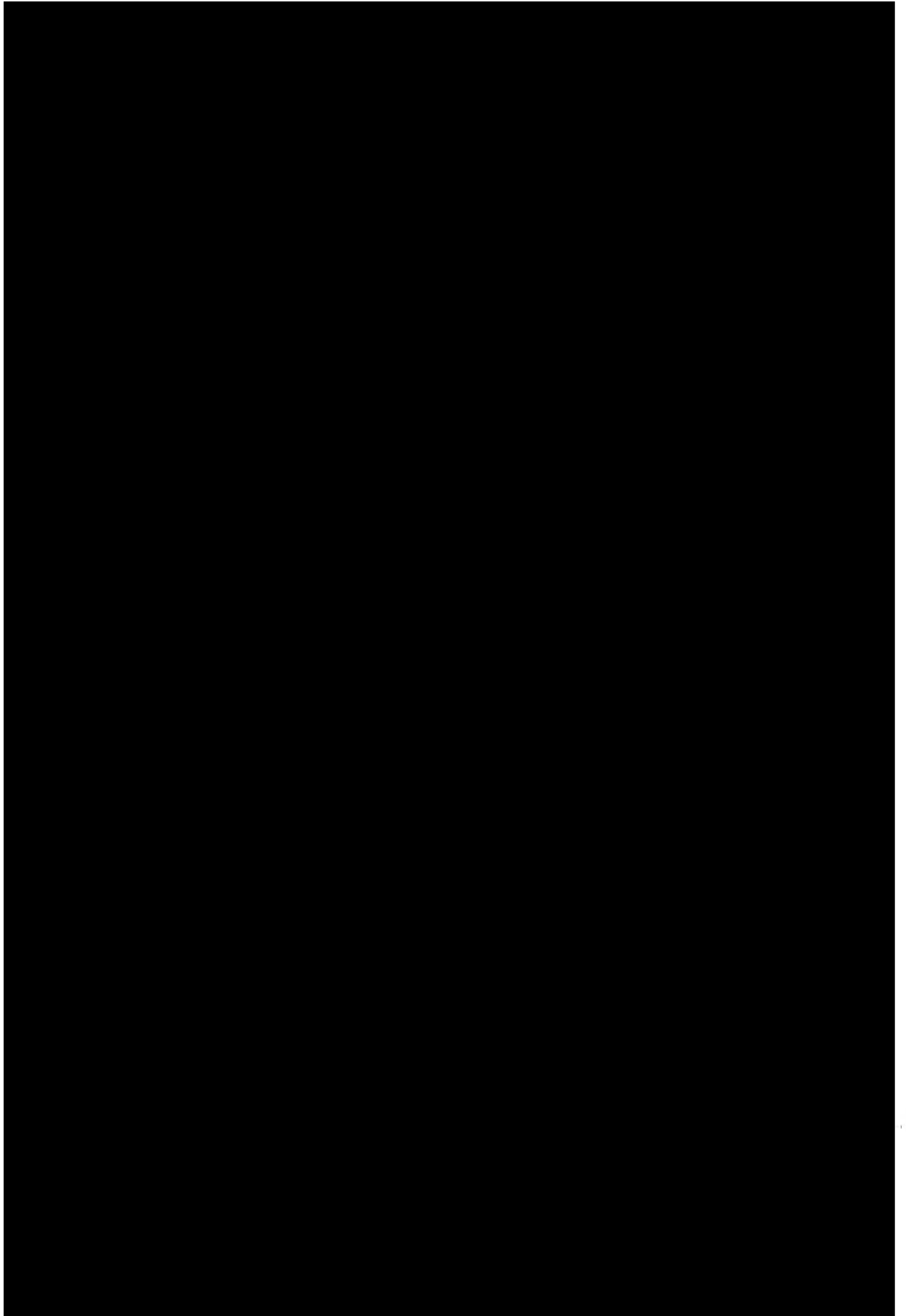




[Handwritten mark]

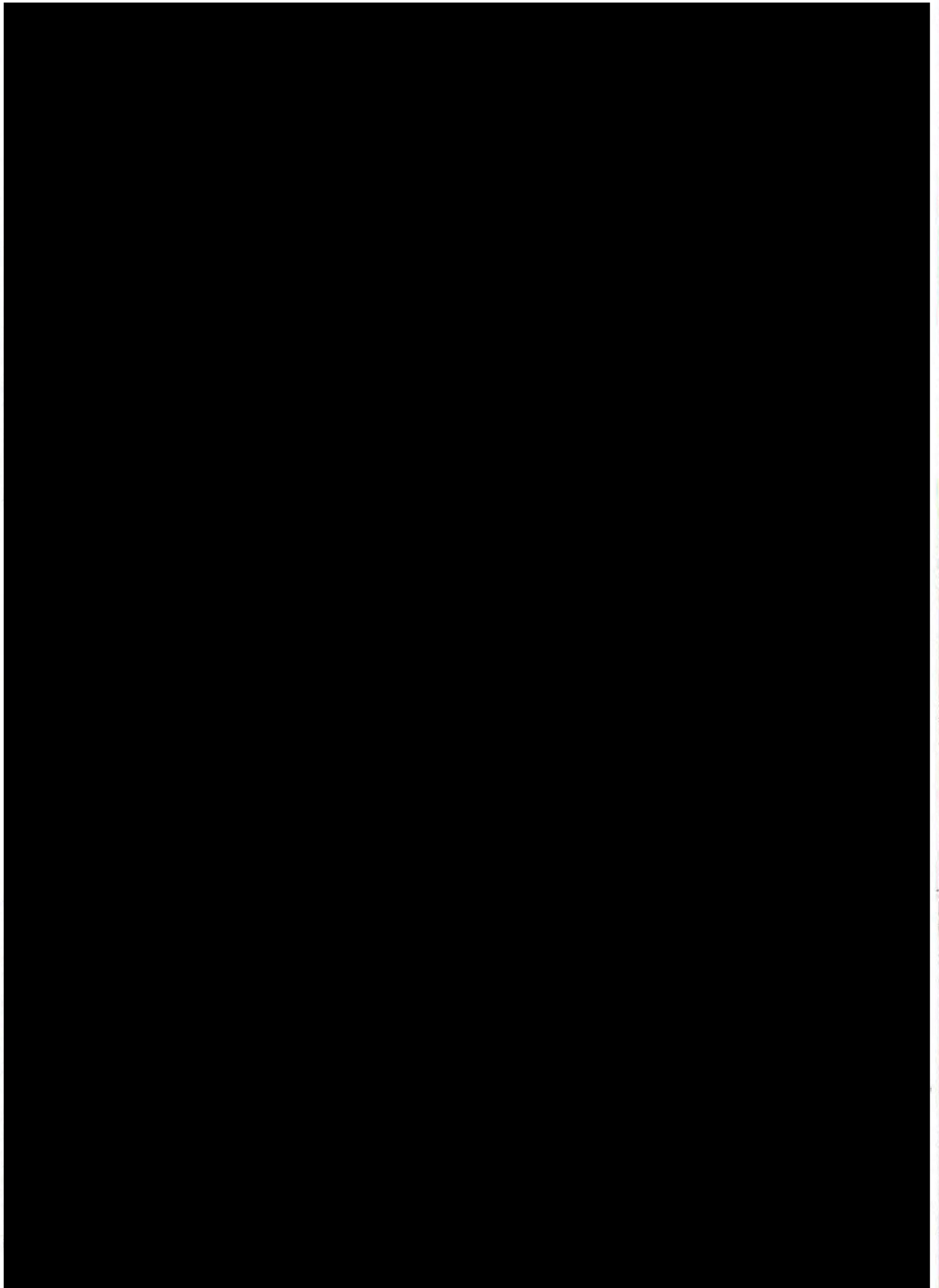


✓



+
2464

+
2463



MMB/0335379/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Již v návrhu nového ÚP z roku 2020 byla na předmětných pozemcích vymezena třetí výšková úroveň. Z toho důvodu nedoznalo území žádné významnější změny, změněna byla pouze funkční plochy z veřejné vybavenosti V na smíšenou obytnou C. Dominanty lze umístit pouze v těch místech, které to charakter okolní zástavby umožňuje. Z toho důvodu nelze vyhovět námítce.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je vyjádřen nesouhlas s vymezením příjezdové komunikace v prodloužení ulice Pastviny. Nad stávající komunikací v prodloužení ulice Pastviny je v Návrhu nového ÚPmB vymezena plocha veřejných prostranství, která z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá stávajícímu využití pozemků. Plocha veřejných prostranství byla vymezena pro zajištění přístupu ke stabilizovaným plochám a plochám přestavby v prodloužení ulice Pastviny. Je vymezena na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemek p.č. 4092/1 v k.ú. Komín je v ploše veřejných prostranství jen zcela okrajově. Pozemek není součástí výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a jeho případné využití pro rozšíření komunikace lze jen na základě majetkoprávního vypořádání. Grafická část ÚPmB je zpracována v měřítku 1:10 000 a výkresy grafické části ÚPmB jsou závazné pouze v měřítku, ve kterém jsou zpracované a následně vydané. Jakékoliv větší přiblížení zobrazuje jevy pouze informativně a nelze podle nich rozhodovat. Při čtení grafické části je nutné respektovat měřítko výkresu, od čehož se odvíjí jeho přesnost zpracování a zobrazení jednotlivých jevů. S ohledem na výše uvedené nelze námítce vyhovět.

1806

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335381/2021
listy: přílohy:3
druh: lí/sv:

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			
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 Židenice, Sadová parc. č. [REDACTED] Židenice ...			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Vinohrady, Královo Pole		
Katastrální území	Židenice, Sadová		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zi-11 Růženin lom		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh... 1 celkový počet stran všech příloh..... 1			

Vážení,

Žádám, aby pozemek [redacted] a část přilehlého pozemku [redacted] s částí vyobrazenou na přiloženém nákrese, byla změněna na plochu pro sport. Tím dojde ke zvětšení celku ploch pro sportovní využití v katastrálním území Židenice.

V sousedství je pozemek číslo [redacted] který je ve vašem novém návrhu změněn na „Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)“ s názvem rozdílného způsobu využití „plocha sportu“ s výškovou úrovní zástavby 3-7 m. Nachází se v rozvojové lokalitě Zi-11 Růženin lom. Rozvojová lokalita Růženin lom navazuje na souvislý celek pozemků pro sport v katastrální oblasti Brno Židenice s parcelními čísly [redacted]. V návrhu vytváří souvislou plochu pozemků pro sport. Moje námitka požaduje rozšíření této plochy sportu o pozemek [redacted] a část pozemku [redacted].

Z hlediska využití pozemků tedy nesouhlasím s tím, aby pozemek [redacted] a část pozemku [redacted] byla plochou krajinné zeleně, tak jak je v upraveném návrhu územního plánu zveřejněném v roce 2021. Žádám, aby stejně jako u sousedních pozemky byl způsob využití pozemku [redacted] a části pozemku 7989/8 změněn na plochu s rozdílným způsobem využití – plocha sportu s výškovou úrovní zástavby 3-7 metrů. Pokud by vadila tato změna majiteli pozemku [redacted] tak se spokojím jen se změnou na mém pozemku [redacted] na plochu sportu a může být ponechán pozemek 7989/8 beze změny. Požadují, aby pozemky [redacted] a [redacted] byly přidány k ploše změn Zi-11 Růženin lom a tím bude rozšířena plocha pozemků, které nově budou změněny na plochu pro sport.

Důvody této změny jsou následující: cílem změn je rozšíření plochy sportu v Brně a tím zajištění možnosti rekreace pro obyvatele Brna. Na tomto pozemku bych chtěl zřídit venkovní airsoftové hřiště. V Brně se žádné fungující venkovní airsoftové hřiště nenachází. Tato změna by umožnilo obyvatelům Brna více sportovat a nabídlo jim alternativní způsob rekreace. Tento typ rekreační plochy by přinesl prospěch všem obyvatelům Brna, na rozdíl od třeba ploch zahrádek, které umožňují rekreaci jen majitelům zahrádky. Vhodně doplňuje nabídku rekreačních aktivit pro různé věkové kategorie občanů. Poblíž se nachází cvičiště psů, takže například rodiče by mohli cvičit psa na již existujícím psím cvičišti a děti trávit čas na blízském nově vytvořeném airsoftovém hřišti.

Úbytek této plocha krajinné zeleně je možné bez problému vykompenzovat například změnou pozemků [redacted] zapsaných na listu vlastnictví [redacted] v Katastrálním území 611565 Sadová z plochy zahrádek (Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): I) na plochu krajinné zeleně“. Jelikož jsou pozemky [redacted] / oblasti Sadová ve vlastnictví Statutárního města Brna, nebylo by za tuto změnu nutné nikoho kompenzovat a tato změna by bez nutnosti výkupu nebo náhrady poškození majitelům pozemků přispěla k dosažení cílů nového územního plánu. Na kompenzaci ztráty zeleně nicméně netrvám, je pro mě naprosto dostatečné pokud dojde jen ke změnám na pozemcích [redacted].

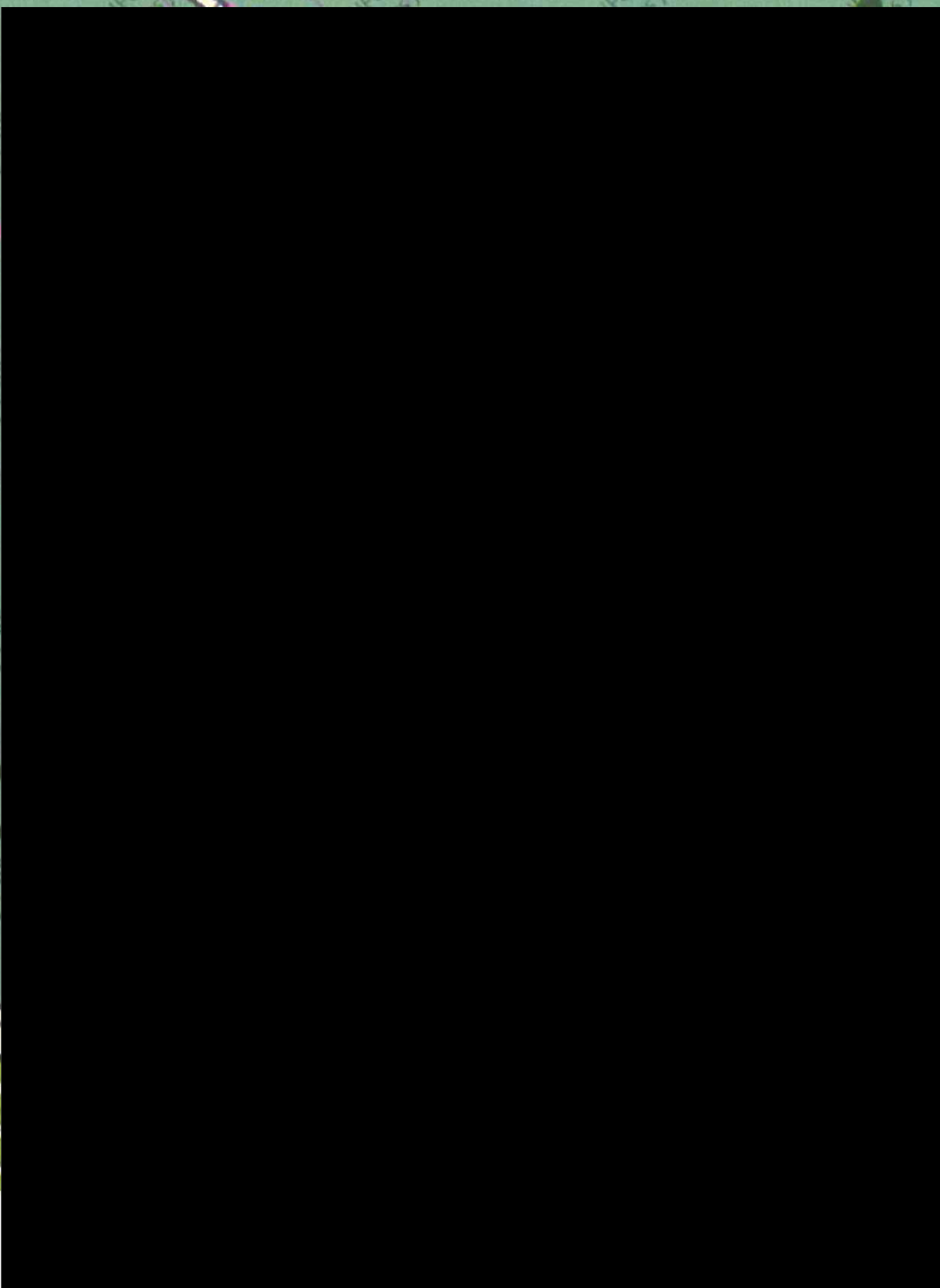
V Brně dne 25. 6. 2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Dobrý den,
zasílám námitku k upravenému návrhu územního plánu města Brna(2021).
S pozdravem

[REDACTED]



MMB/0335381/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu sportu. 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 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.

DS

1805

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335382/2021
listy: přílohy: 4
druh: lí/sv:

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			
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 Židenice parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)			
Městská část	Vinohrady		
Katastrální území	Židenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	N/A		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 2., celkový počet stran všech příloh.....2.....			

Vážení,

jsem majitelem pozemků parcelní číslo [redacted] v obci Brně v katastrálním území Židenice [611115]. Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je tento pozemek vyhrazen jako plocha krajinné zeleně.

Žádám, aby můj pozemek [redacted] přilehlý pozemek [redacted] a nedaleký pozemek [redacted] byly změněny v novém územním plánu na typ pozemku „plocha dopravní infrastruktury“. Pozemky [redacted] jsou ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3.

Změna je znázorněna na přiložených schématech.

Důvody navrhované změny jsou následující:

V okolní oblasti jsou navrženy plochy krajinné zeleně. Senioři a lidé handicapovaní mají omezené možnosti pohybu. Což často vede k tomu, že pokud se chtějí rekreovat v krajině, tak na místo potřebují dojet autem, protože nejsou schopni daleké chůze nezpevněným terénem. V oblasti blízké této krajinné zeleni není jak zaparkovat. Také zastávka MHD je relativně daleko. Tedy možnost vytvoření parkoviště na pozemku [redacted] umožní těmto obyvatelům nejenom z blízkého okolí ale i z centra Brna využívat efektivněji tuto oblast. Setkávání mladých a zdravých, kteří by byli možná schopni do oblasti dojít pěšky v původním návrhu se seniory a handicapovanými, kteří se tam dostanou autem, pokud bude můj návrh schválen, povede k prohloubení sociální integrace. To byl jeden z požadavků na územní plán z roku 2020. Tak se v dané oblasti po změně budou moci rekreovat všichni obyvatelé města, nejen lidé zdraví

Pokud by se vytvořila komunikace na pozemcích [redacted] došlo k usnadnění pohybu osob handicapovaných v této krajinné oblasti a byl by zajištěn příjezd k tomuto parkovišti. Vzhledem k tvaru těchto dvou pozemků je zřejmé, že bylo původně počítáno, že na nich povede cesta.

Můj pozemek hraničí s již navrženým koridorem silnice, takže jeho změnou se jen rozšíří již navržená plocha dopravní infrastruktury.

Dalším důvodem pro změnu by mělo být, že je cílem podporovat park and ride. Jelikož nejsou v této oblasti Brna park and ride parkoviště, tak by tato změna pomohla také snížit dopravní zatížení centra Brna, kdy by lidé mohli zaparkovat na tomto parkovišti a dále by mohli pokračovat do centra na kole, MHD anebo spolujízdou. To by přispělo k rozšíření nabídky parkovacích kapacit v Brně.

Navíc by toto parkoviště pomohlo řešit nedostatek parkovacích míst v oblasti kolem ulice Horníkova. Jelikož bytové domy v této oblasti byly postaveny za minulého režimu, nemají byty počet parkovacích míst podle současných parkovacích minim a tak by můj návrh přispěl ke zlepšení kvality bydlení obyvatel v této oblasti. Posunul by je blíže k současným standardům kvality bydlení, které jsou vyžadovány současným územním plánováním pro nové stavby.

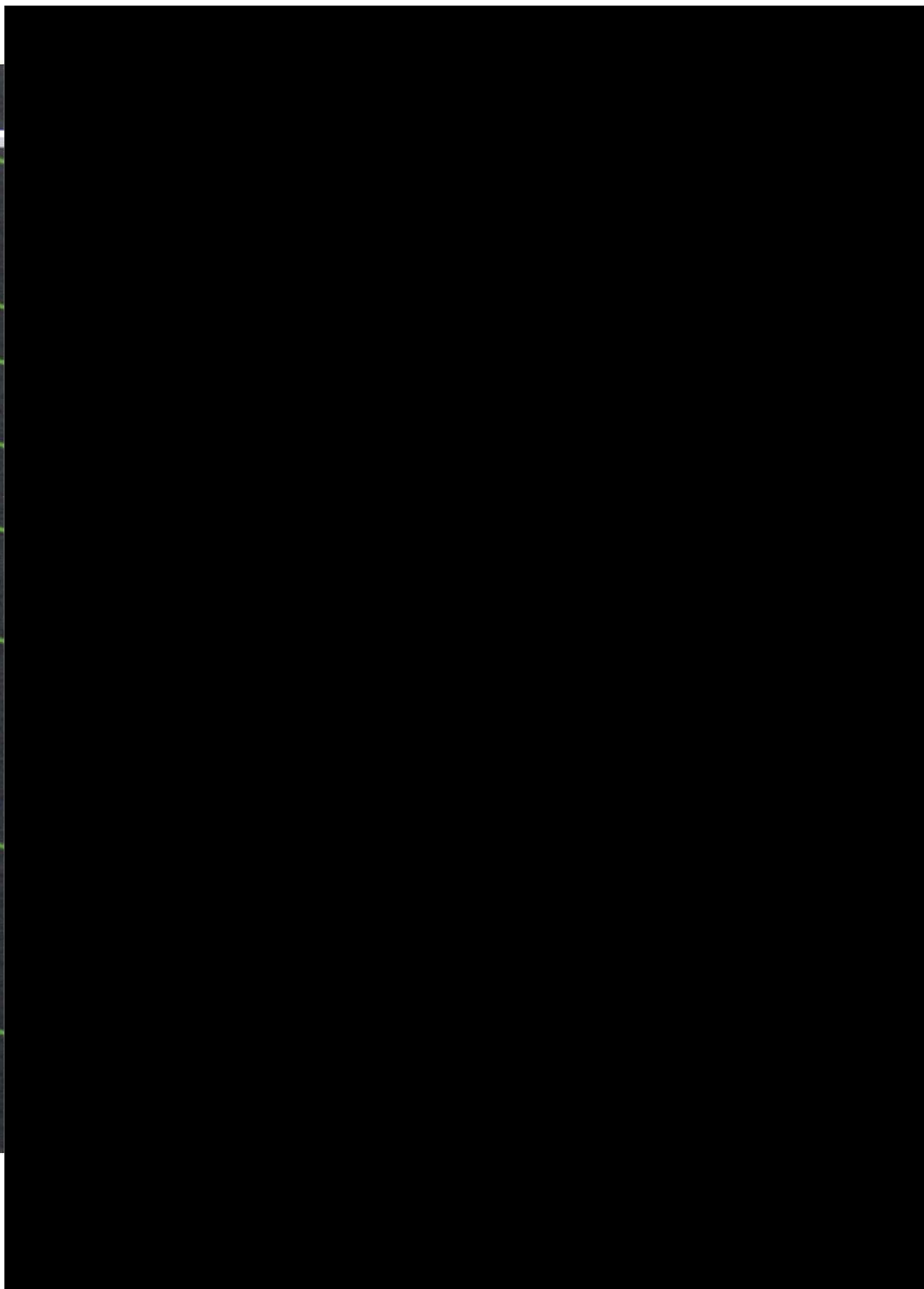
V Brně dne 25.6.2021

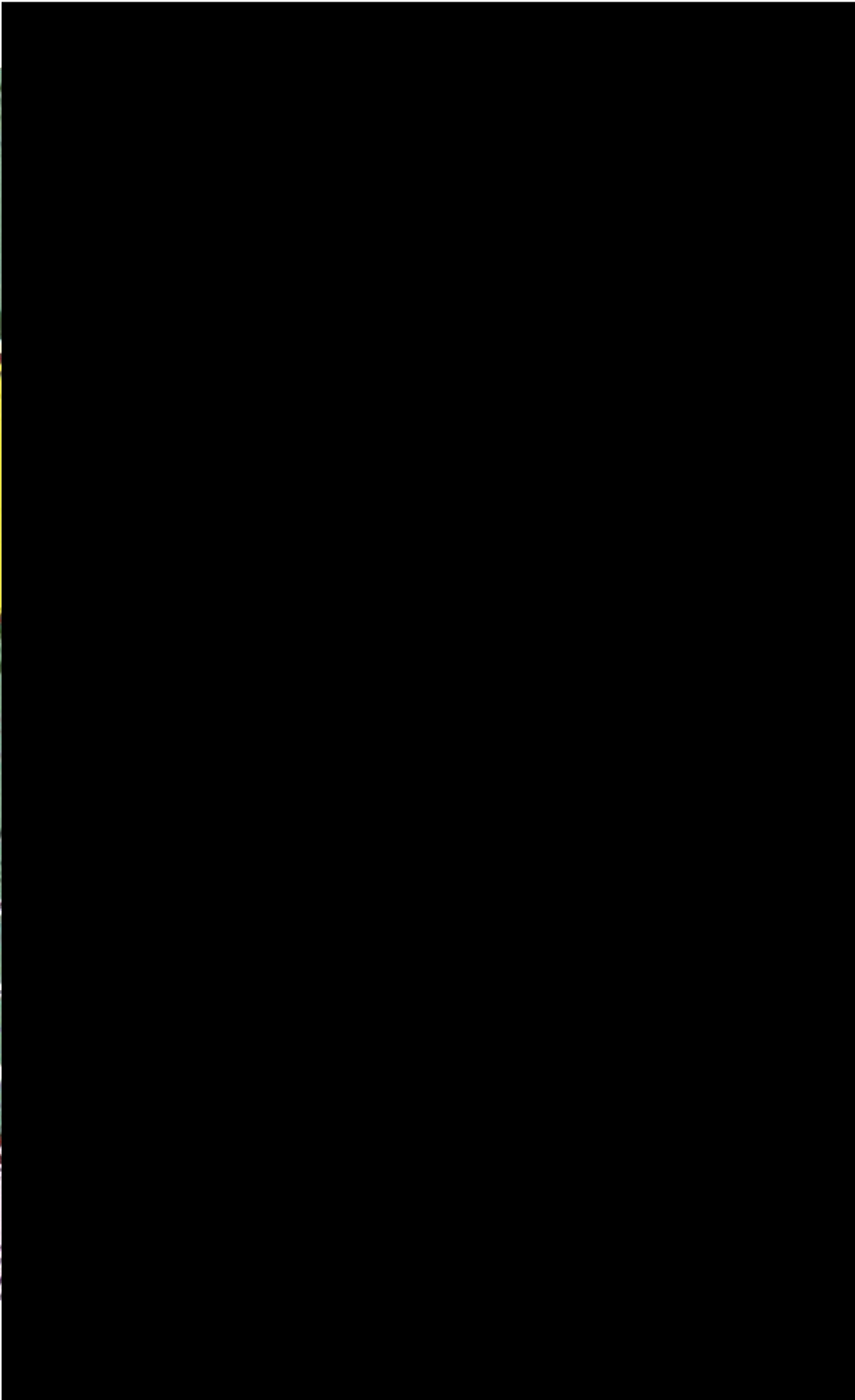
Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Dobrý den,
zasílám námitku k upravenému návrhu územního plánu města Brna(2021).
S pozdravem

[REDACTED]





MMB/0335382/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu dopravní infrastruktury.

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 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 výkresu 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.

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

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335385/2021
listy: přílohy: 4
druh: li/sv:



mmb1es7d2f5a6b

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

č.j. MMB/0233240/2021

ID DS: a7kbrm

DS

Podatel:



Zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČ: 28359640,
se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, ID DS: auwd5w7

Námítky k podstatně upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel návrhu Územního plánu města Brna (dále „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/0233240/2021, zejména podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), oznámení o opakovaném veřejném projednání podstatně upraveného Návrhu Územního plánu města Brna ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále „Upravený návrh ÚP“) a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Upravenému návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se koná ve dnech 21. a 22. 6. 2021, tj. do 29. 6. 2021.

Pořizovatel dále v oznámení výslovně uvedl, že „rozsah podstatných úprav Návrhu ÚPmB je natolik široký, že budou veškerá řádně a včas uplatněná podání vyhodnocena stejným způsobem jako po veřejných projednáních v roce 2020, tzn. žádné nebude zamítnuto kvůli formálnímu důvodu, že by se vztahovalo mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. Pořizovatel tento postup předem avizuje s ohledem na zajištění maximální transparentnosti a vstřícnosti pořizovacího procesu.“

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému návrhu ÚP své, níže uvedené, **námítky**.

I. Vymezení území dotčeného námitkami

V souladu s ustanovením § 52 ods. 2 StavZ podatel vymezuje území dotčené námitkou obvodem plochy změn (C/r1) v rozvojové lokalitě U-4 Nad Útěchovem v Upraveném návrhu ÚP, jak je též zakresleno v grafické příloze 2 k této námitce.

Námitka se týká pozemků parc. č. [REDAKCE] (část) vše v katastrálním území Útěchov u Brna, obec Brno (dále jen „Dotčené území“).

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel má ve společném jmění manželů pozemky a stavby dotčené Upraveným návrhem ÚP, konkrétně pozemky parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je budova č. p. 80 (rodinný dům), dále pozemky parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je budova č. ev. [REDAKCE] (stavba pro rodinnou rekreaci), vše v katastrálním území Útěchov u Brna, jak je graficky znázorněno v příloze 2. Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí (příloha 3).

III. Obsah námitek

Námitka směřuje proti podmínkám využití ploch smíšených obytných – C, u kterých je dle Upraveného návrhu ÚP umožněno využití i pouze pro bydlení. Podatel požaduje, aby bylo mezi podmínky využití předmětných zahrnuto jejich polyfunkční využití.

IV. Odůvodnění námitek

1. Současný stav Dotčeného území a platný územní plán

Dotčené území leží u okraje zastavěného území obce bezprostředně u hlavní silniční komunikace procházející obcí. V těsné blízkosti plochy končí linky autobusu městské hromadné dopravy.

Podle 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 ÚPmB**“) je Dotčené území vymezeno z velké části jako stavební návrhová smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a dále také jako nestavební (volná) návrhová plocha ostatní městské zeleně (ZO).

Smíšené plochy obchodu a služeb jsou platným ÚPmB vymezeny následovně:

- *slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.*

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlicích obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- **stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy;** za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

S ohledem na citované vymezení přípustného využití lze konstatovat, že Dotčené území je dle platného ÚPmB návrhovou stavební plochou, která je určena převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury. Zároveň nesmí být využití takové plochy monofunkční. Územním plánem je sice připuštěno, aby zde byly umístěny administrativní budovy a stavby pro bydlení, ale tyto pouze v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. **Upřednostňována je kombinace funkcí.**

Podle údajů katastru nemovitostí tvoří převážnou část plochy SO pozemky parc. č. [REDAKCE] vedené jako zahrady s ochranou zemědělského půdního fondu. Tato plocha nebyla do současnosti zastavěna. Pozemky jsou po obvodu oploceny a v celé své ploše zatravněny.

Rozhodující část plochy ZO leží na pozemku parc. č. [REDAKCE] evidovaném jako ostatní plocha v majetku města Brna. Plocha s několika vzrostlými exempláři dřevin je převážně zatravněna. Do Dotčeného území dále přesahují i části ploch komunikací a prostranství místního významu.

2. Stav dle Upraveného návrhu ÚP

V Upraveném návrhu ÚP je Dotčené území součástí rozvojové lokality U-4 Nad Útěchovem. Dotčené území je vedeno jako plocha změn C/r1.

Typ plochy s rozdílným způsobem využití je pro předmětnou plochu změn stanoven jako plocha smíšená obytná (C) s podmínkami využití definovanými v kap. 6.3.3.2 textové části Upraveného návrhu ÚP. Podmínky využití ploch smíšených obytných jsou následující:

Hlavní je využití pro:

- bydlení,
- občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy,
- služby a nerušící výrobu,
- sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X.

3. Stanovení funkčního využití v Dotčeném území v rozporu s cíli a úkoly územního plánování

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. Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona má územní plánování zajistit 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.** Uvedená ustanovení přitom vyjadřují **základní principy územního plánování** (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2016, čj. 6 As 39/2016 – 66).

Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 18 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona mají být pak v konkrétní podobě implementovány pomocí úkolů územního plánování podle **§ 19 odst. 1 stavebního zákona,** který mezi úkoly územního plánování řadí mj. také stanovení koncepce rozvoje

území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona), **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) stavebního zákona), 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) stavebního zákona), stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (§19 odst. 1 písm. i) a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona).**

S ohledem na charakteristiku předmětné lokality obsažené v bodě 1 námitek je zřejmé, že v daném místě dosud zcela dominantně převažuje využití území téměř výhradně k bydlení. Na druhé straně tak v řešeném lokalitě schází potřebná občanská vybavenost. Na základě výše citovaného vymezení Dotčeného území dle platného ÚPmB se lze důvodně domnívat, že toto území bylo vyhrazeno primárně pro zástavbu sloužící k uspokojování uživatelů nemovitostí v okolí Dotčeného území či celém sídle službami spojenými s bydlením. Z přípustné druhovosti je také možné dovodit, že v tomto místě druhovost provozoven poskytujících služby mohla být doplněna výstavbou objektů, které by obsahovaly nejen provozovny, ale zajišťovaly by i bydlení s nimi spojené, tj. tzv. živnostenské provozovny. Takové vymezení je plně v souladu s vytknutými cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona. Na úrovni územního plánování je totiž tímto způsobem v souladu s požadavkem na udržitelný a komplexní rozvoj území na základě soudobého urbanistického poznání zabezpečeno **uspokojení základních potřeb obyvatel daného místa.**

Upravený návrh ÚP ovšem nastavenou koncepcí podstatným způsobem nabourává, neboť ve vymezení ploch smíšených obytných – C **zcela opomíjí podmínky jejího polyfunkčního využití.** V Dotčeném území se tak otvírá možnost pro výstavbu, která by sloužila čistě k bydlení. Přitom přímo v odůvodnění Upraveného návrhu ÚP v kartě předmětné rozvojové lokality U-4 Nad Útěchovem, do které Dotčené území spadá, je výslovné konstatováno, že v řešené městské části *„je nedostatek ploch pro služby a drobnou vybavenost, proto se plocha smíšená obytná s umístěním u hlavní silnice jeví jako vhodné řešení pro doplnění chybějících kapacit služeb“.* V řešené lokalitě se nenacházejí alternativní plochy, jež by byly vyhrazeny pro realizaci základní občanské vybavenosti.

V důsledku zamýšleného vymezení funkčních ploch tak z pohledu celé řešené lokality **hrozí vytvoření urbanisticky nefunkčního sídla s čistě rezidenční zástavbou bez zajištění základních potřeb místních obyvatel.** Ti jsou potom nuceni za službami cestovat do středu aglomerace, čímž se nežádoucím způsobem zahušťuje především individuální automobilová doprava v centru, zatímco z daného předměstského sídla se vytrácí venkovní život, neboť obyvatelé nemají v místě svého bydliště motivaci ani potřebu trávit čas ve veřejném prostoru. Popsaný princip bývá i mezi odborníky přezdíván jako tzv. sídelní kaše. Takový přístup odporuje soudobému poznání v oblasti urbanismu a městského plánování a je na základě minulých zkušeností odmítán napříč odbornou veřejností.

V současnosti převládají zcela opačné tendence, které směřují k vytvoření kompaktního města respektive tzv. města krátkých vzdáleností. Tomu odpovídá závazně stanovená základní koncepce rozvoje území města v kapitole 2 Upraveného návrhu ÚP, kde je město krátkých vzdáleností uvedeno jako cíl procesu územního plánování v městě Brně. Upravený návrh ÚP by tak měl „*vytvářet vhodné uspořádání a mísení funkcí, které je charakteristické pro vyvážený rozvoj a efektivní využití infrastruktury*“. V kapitole 3 Upraveného návrhu ÚP je pak v rámci funkční a prostorové koncepce výslovně stanoven požadavek na polyfunkčnost u funkčního využití. Nutnost zabezpečení občanské vybavenosti v rezidenčních čtvrtích je zohledněna také stanovenými pravidly pro uspořádání zástavby v kapitole 6 Upraveného návrhu ÚP.

Z uvedeného tedy vyplývá, že Upravený návrh ÚP při zařazení Dotčeného území do plochy s funkčním využitím C jednak nereflektuje požadavky § 18 a 19 stavebního zákona a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale ani nerespektuje základní koncepce, na kterých je sám vystavěn.

4. Zdůvodnění navržené úpravy Upraveného návrhu ÚP

Jestliže má dojít k provedení výše uvedených základních koncepcí vymezených přímo v Upraveném návrhu ÚP a prostřednictvím nich k naplnění zákonných cílů a úkolů územního plánování **je nezbytné, aby byl v souladu se zachováním kontinuity územního plánování přímo v rámci vymezení podmínek využití ploch smíšených obytných – C zahrnut požadavek polyfunkčnosti** podobně jako tomu je v platném ÚPmB u smíšených ploch obchodu a služeb (SO). Bez požadované podmínky kombinace funkcí se značnou měrou stírá rozdíl mezi plochami bydlení – B a plochami smíšených obytných – C a jejich oddílné vymezení v Upraveném návrhu ÚP tak ztrácí opodstatnění.

Na základě výše uvedené analýzy urbanistických vztahů v širším okolí a dalších informací o Dotčeném území proto **podatel navrhuje, aby regulace využití ploch smíšených obytných – C v Upraveném návrhu ÚP byla po vzoru platného ÚPmB doplněna o omezení využití těchto funkčních ploch v rozsahu do 50 % v případě využití předmětných ploch pro bydlení, případně aby byl požadavek polyfunkčnosti využití řešených ploch zajištěn obdobným způsobem.**

Navrhovanou úpravou bude dosaženo:

- 1) Souladu Upraveného návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 StavZ.
- 2) Vnitřního souladu vymezení funkčních ploch smíšených obytných – C se základními koncepcemi urbanistického rozvoje území města dle Upraveného návrhu ÚP.
- 3) Shody Upraveného návrhu ÚP se současným vědeckým a odborným poznáním v oblasti urbanismu a městského plánování.
- 4) Ve vztahu k Dotčenému území bude zajištěn předpoklad k realizaci výstavby, která odpovídajícím způsobem pokryje potřebu chybějící základní občanské vybavenosti v předmětném území.

V.

Závěr

Podatel apeluje na pořizovatele, aby prostřednictvím zahrnutí požadavku na kombinaci funkcí ve vymezení ploch smíšených obytných - C do Upraveného návrhu ÚP zajistil jeho vnitřní soulad z hlediska jím stanovovaných koncepcí. Zároveň bude pomocí navrhované regulace zabezpečen soulad Upraveného návrhu ÚP se zákonnými cíli a úkoly územního plánování jako celku.

V Brně dne 25. 6. 2021



Přílohy:

- 01 Plná moc
- 02 Území dotčené námitkou - zakres do katastrální mapy
- 03 Výpis z katastru nemovitostí

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel: 

tímto zmocňuje

zmocněnce:


Frank Bold Advokáti, s.r.o.,

se sídlem v Brně, U Dolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitel v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

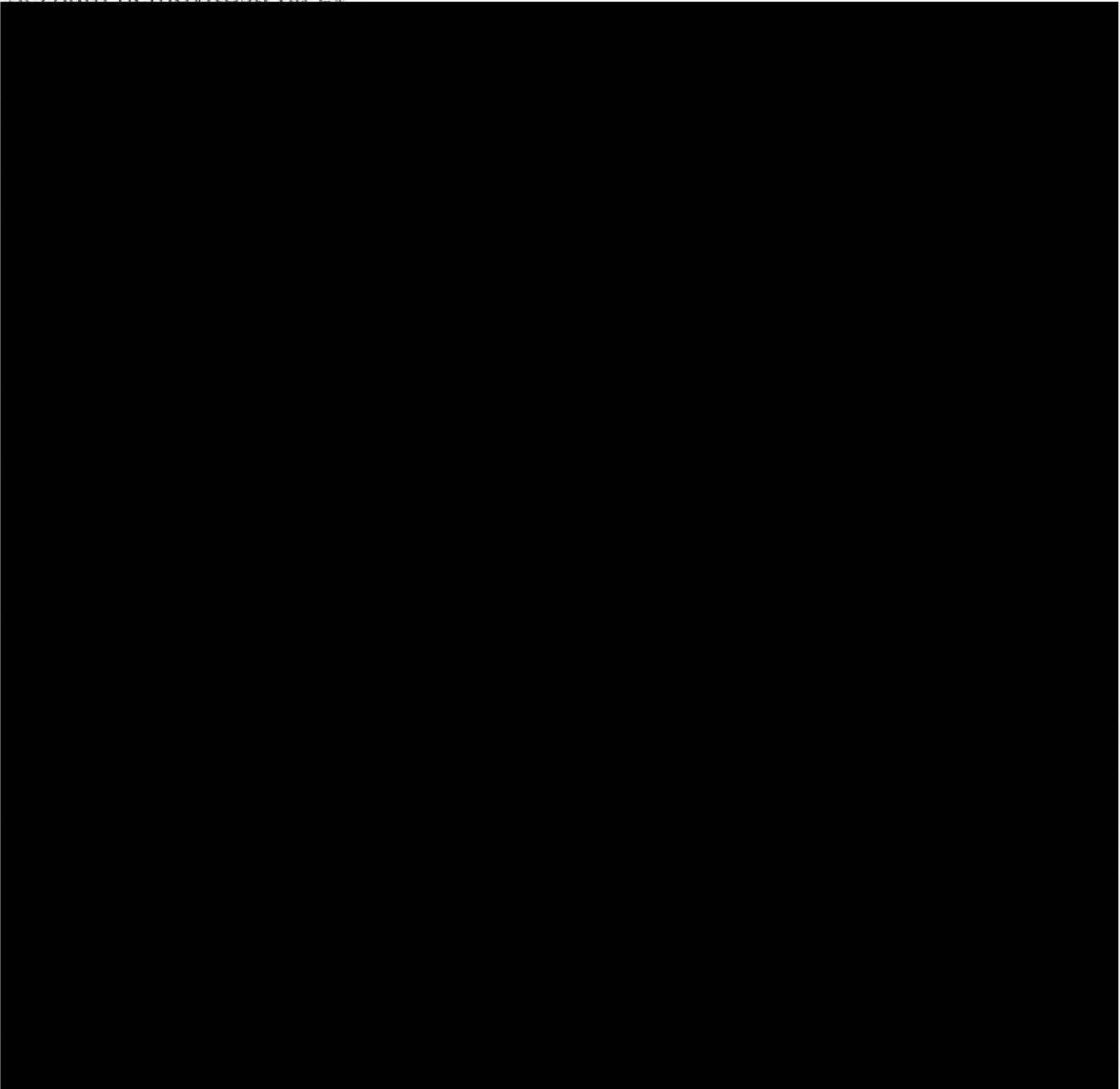
Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitel ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitel písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitel při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení. Účastní se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitel a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe dalšího zástupce, aby vymezení této plné moci a v zájmu zmocnitel byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 5.6.2020 


zmocnitel

Seznam nemovitostí na LV



Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 19:00.

1204

1205

0 10 20 30 40 50 m

1 2 3 4 5

MMB/0335385/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby bylo mezi podmínky využití ploch smíšených obytných zahrnuto jejich polyfunkční využití. Cílem je zamezit možnému využití předmětných ploch pouze pro bydlení. Podatel navrhuje, aby regulace využití ploch smíšených obytných (C) v upraveném návrhu ÚPmB byla po vzoru platného ÚPmB doplněna o omezení využití těchto funkčních ploch v rozsahu do 50 % v případě využití předmětných ploch pro bydlení, případně aby byl požadavek polyfunkčnosti využití řešených ploch zajištěn obdobným způsobem.

Dle návrhu ÚPmB je ideálem ploch smíšených obytných vytvoření živoucího městského prostoru s mísením funkcí bydlení, obchodu a služeb i pracovních příležitostí. Územní plán v uvedených plochách připouští využití různého druhu, avšak bez předjímání konkrétního určení či stanovování poměrů jednotlivého využití, neboť není žádoucí omezování přirozeného vývoje v území. Plochy smíšené obytné (C) se v návrhu ÚPmB navíc nevymezují pouze u ploch, kde se vyskytuje, případně kde je plánováno, polyfunkční využití. Územní plán často využívá plochy smíšené obytné (C) jako nositele určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Například se plochy smíšené obytné často vymezují podél rušných pozemních komunikací. Nejde však nutně vždy o plochy, u kterých je vyžadována polyfunkčnost. Z toho důvodu obecný regulativ plochy smíšené obytné, žádnou takovou podmínku neobsahuje. Územní plán u těchto ploch nabízí možnost polyfunkčního využití, ale nemá za cíl ho nijak podmiňovat. V konkrétních případech, kdy je žádoucí polyfunkční využití, či jiná regulace dané lokality, využívá návrh ÚPmB k zajištění polyfunkčnosti stanovení podmínek v konkrétních kartách lokalit (např. povinné zastoupení bydlení, aby plochy nepřecházely do monofunkčního využití ploch vybavení komerčního – W apod.).

Co se týče samotné předmětné rozvojové lokality (U-4), potažmo předmětných ploch (C/r1), tak v kartě lokality je uvedeno, že plocha smíšená obytná s umístěním u hlavní silnice se jeví jako vhodné řešení pro doplnění chybějících kapacit služeb. Rozšíření občanské vybavenosti v této části MČ bude zajištěno rozšířením plochy sportu v severní části rozvojové lokality. Očekává se, že v jižní části této plochy (S/a1) bude v budoucnu postavena malá mateřská škola, která se v současné době v MČ nenachází. Plocha školky a její přesné umístění není určeno, proto je její umístění závazně zapodmínkováno v kartě lokality. Dále je v jižní části MČ vymezena rozvojová lokalita U-1, v jejímž centru rozvojové lokality je vymezena také plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. Zpracovatel proto nepovažuje u předmětné lokality za nezbytné, stanovovat další podmínky k využití předmětných ploch.

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrnn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název



Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335387/2021

listy: přílohy: 2
druh: 11/sv:

Trvale bytem/sídlo

Netroufalky 814/6c, 625 00 Brno



nmb1es7d2f5a6d

Námítky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

DS

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „pořizovatel“), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „StavZ“), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh ÚPmB“) dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.

Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Upravený ÚPmB“), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námítky**.

I.

Vymezení území dotčeného námítkami

Námítky se týkají pozemků parc. č. [redacted]

[redacted] vše v k. ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území“; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. [redacted] které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č. p. [redacted] v ulici Netroufalky a spoluvlastníkem nemovitosti – bytového domu č. p. [redacted] v ulici Netroufalky, stojícím na pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Bohunice s podílem na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námítkám.

III. Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. [REDAKCE] převážné části pozemku parc. č. [REDAKCE] a části pozemku parc. č. [REDAKCE] dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umístit budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. [REDAKCE] a části pozemků parc. č. [REDAKCE] na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. [REDAKCE] zůstaly tyto součásti stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. [REDAKCE] se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovni takové zástavby;
- podmínky pro umístění a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn“ v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. [REDAKCE] které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořené pozemky parc. č. [REDAKCE] a převážnou částí pozemku parc. č. [REDAKCE] a částí pozemku parc. č. [REDAKCE] a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. [REDAKCE] a pozemků parc. č. [REDAKCE] ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. [REDAKCE] které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.

IV. Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Platný ÚPmB“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. [REDAKCE] na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)¹ anebo jednotlivých zařízení administrativy.² Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.³ Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. [REDAKCE] jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.⁴ V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lody, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.⁵

Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. [REDAKCE] a severní části pozemků parc. č. [REDAKCE] jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je „*dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně.*“⁶ Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. [REDAKCE] a prakticky celého pozemku parc. č. [REDAKCE], nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy“ se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

¹ Platný ÚPmB, textová část, str. 15.

² Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

³ Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

⁴ Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

⁵ Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.

⁶ Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. „Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.“

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000“, kdy je cílem regulace „ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území.“ Výkres odkazuje ohledně funkci v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. [REDAKCE] se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřipustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou „vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území“, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.⁷ Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. [REDAKCE] převážná část pozemku parc. č. [REDAKCE] a část pozemku parc. č. [REDAKCE] jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. [REDAKCE] vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. [REDAKCE] jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. [REDAKCE] část pozemku parc. č. [REDAKCE] vyjma severní části pozemků parc. č. [REDAKCE] jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. [REDAKCE] – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro „maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.“⁸ Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umísťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci „solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů

⁷ Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

⁸ Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace.⁹ Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístěny v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je „obvykle volná“ a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy „je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.).“ Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že „nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území“. Tento požadavek na citlivě zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. [REDACTED] které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.¹⁰

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužících pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.¹¹ Pouze severní části pozemků parc. č. [REDACTED] jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. [REDACTED] pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. [REDACTED] nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“ tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k „zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot.“¹² Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje „území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.“¹³ Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. [REDACTED] spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. [REDACTED] [REDACTED],¹⁴ které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc. č. [REDACTED] zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.

¹⁰ Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.

¹¹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.

¹² Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

¹³ Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

¹⁴ Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážně částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. [REDACTED] v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. [REDACTED] pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umístit prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. [REDACTED] nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. [REDACTED] [REDACTED] vyjma severní části pozemků parc. č. [REDACTED]

je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení“, resp. „kvality prostředí“ obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.“* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umísťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).“*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umísťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezení ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu...“*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že pojem „pohoda bydlení“ zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.“* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.“* Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevyklučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. [REDACTED] navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. [redacted] o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, pokládá Podatel za významný, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou.“

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích parc. č. [redacted], převážně části pozemku parc. č. [redacted] a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB. Podatel uplatněním této námítky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námítky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. [redacted] [redacted] vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. Zbylé pozemky tvořící Dotčené území (tj. pozemky parc. č. [redacted] [redacted] by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevyklučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné¹⁵ kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umístit také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž „pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy“,¹⁶ v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

¹⁵ Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: „využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující.“

¹⁶ Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) „zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.¹⁷ Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl „dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna.“¹⁸ Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat „rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí.“¹⁹ Dále Upravený ÚPmB „chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města.“²⁰ Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je „...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů.“²¹ Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné „preferenční intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centru Brna před zastavěním volných ploch.“ Pojem „přestavbové území“ není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuté do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určena k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

¹⁷ Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

¹⁸ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

¹⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

²⁰ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

²¹ Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).²² Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny „nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití.“²³

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. [REDAKCE] – nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/V3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB (viz výše). V případě pozemků parc. č. [REDAKCE] jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC. To s sebou nese nutnost podrobněji vymežit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit“ a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ, podle něhož: „územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,“ jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit“. Vyplyvá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby „tvořily logické celky v území“, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj“.²⁴ Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.²⁵ V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: „V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy.“²⁶ a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny „doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří“²⁷ uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: „zajistit prostup mezi ulicemi Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ.“²⁸ Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: „v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.“

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: „**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umístění lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací.“²⁹ Dále je uvedena zásada: „**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou pohledy na významné dominanty, průhledy územím, komponované pohledy, urbanistické osy,**

²² Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

²³ Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

²⁴ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.

²⁵ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.

²⁶ Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

²⁷ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

²⁸ Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

²⁹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod.“

³⁰ Konečně je zmíněna též zásada: „*Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další.*“³¹

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz příložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: „*Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města... ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.*“³² Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: „*Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání... Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svěbytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.*“³³ Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),³⁴ z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména“), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze“ 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“) a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a příložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: „*v urbanisticky definovaných případech (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě úrovně 3 je lokální dominantou do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominantou až 40 metrů. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.*“³⁵

³⁰ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

³¹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

³² Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

³³ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.

³⁴ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

³⁵ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: „Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů.“³⁶ Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.“ Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3“, umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1“, určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflekoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1“, nebo „2“, bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: „Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.“³⁷

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: „V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě.“

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoZPF“), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. Náležitě odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: „zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině...“³⁸. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně

³⁶ Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

³⁷ Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

³⁸ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: „v případě překryvu (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) nad plochami stavebními pak zejména návazností tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.“³⁹ Tento „uměřený a vhodný přechod“ byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu“ mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.⁴⁰ Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: „zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii, na prostupnost území, dostupnosti všech žádoucích funkcí (mimo jiné dostupnost pobytových zelených ploch pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny.**“⁴¹

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přílehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. [REDAKCE] a převážnou část pozemku parc. č. [REDAKCE]. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. [REDAKCE]) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách (včetně její výšky), jednak okolní zástavbu a okolní plochy. Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

³⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

⁴⁰ Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.

⁴¹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamena to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.**“ NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť „Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) a práv souvisejících (pohody bydlení), a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. [REDAKCE] které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

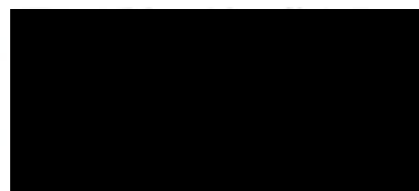
Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [REDAKCE] obec Brno, k.ú. Bohunice

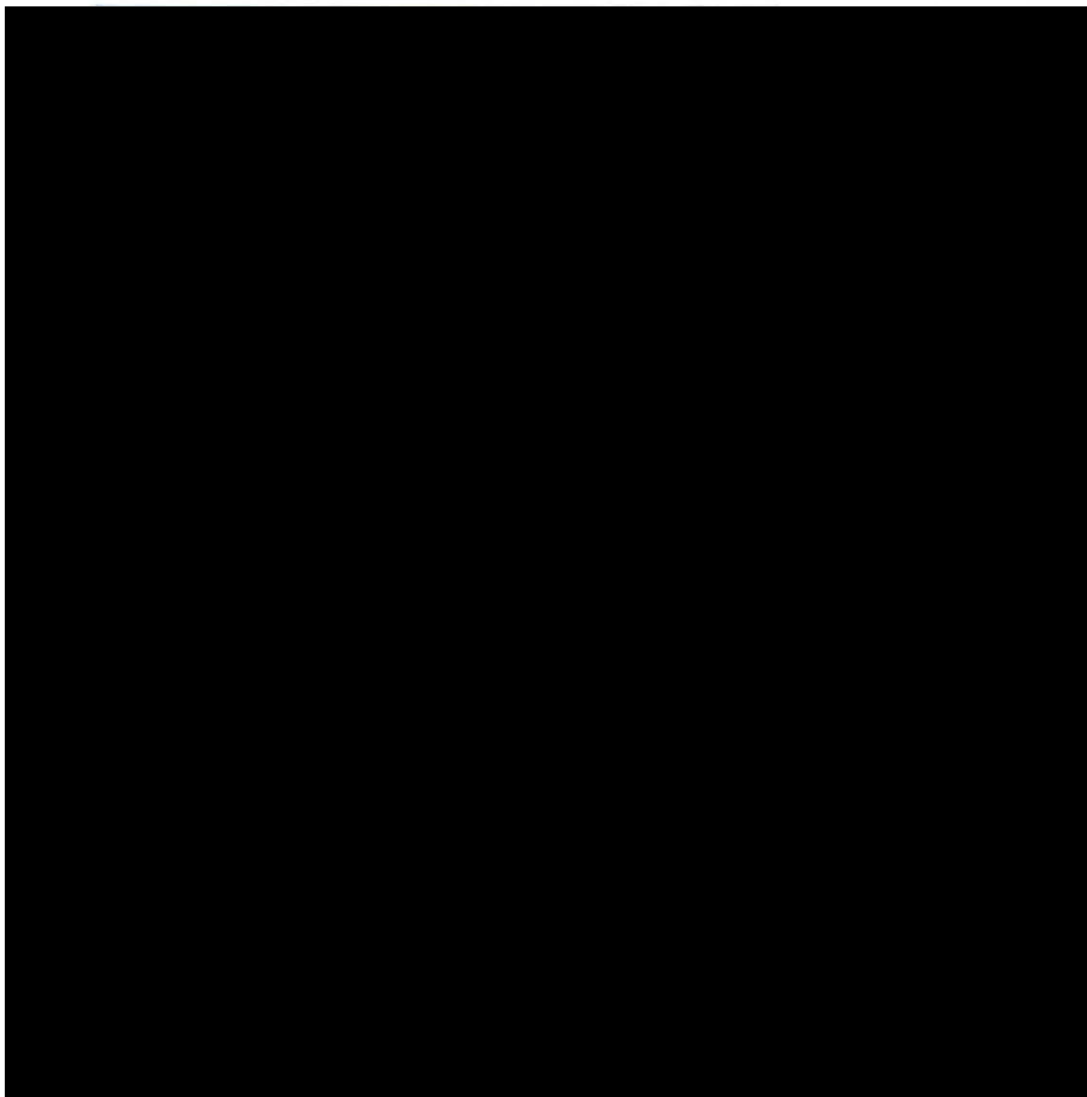
V Brně dne 25.06.2021



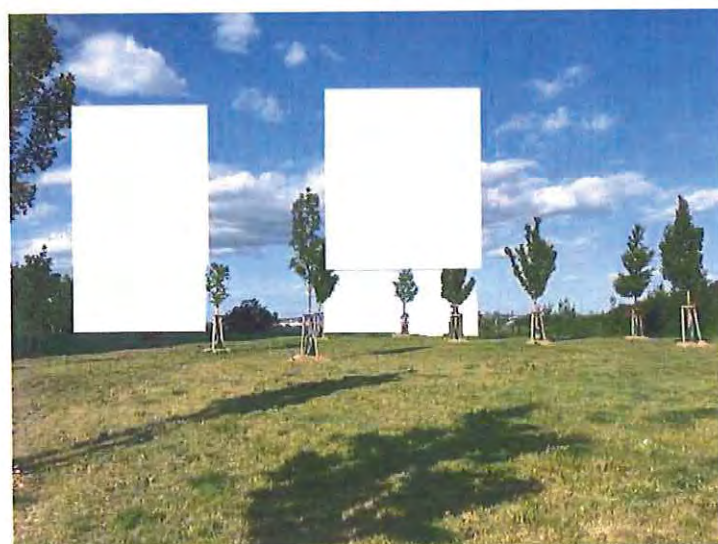
Podpis podatele

Příloha č. 1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB



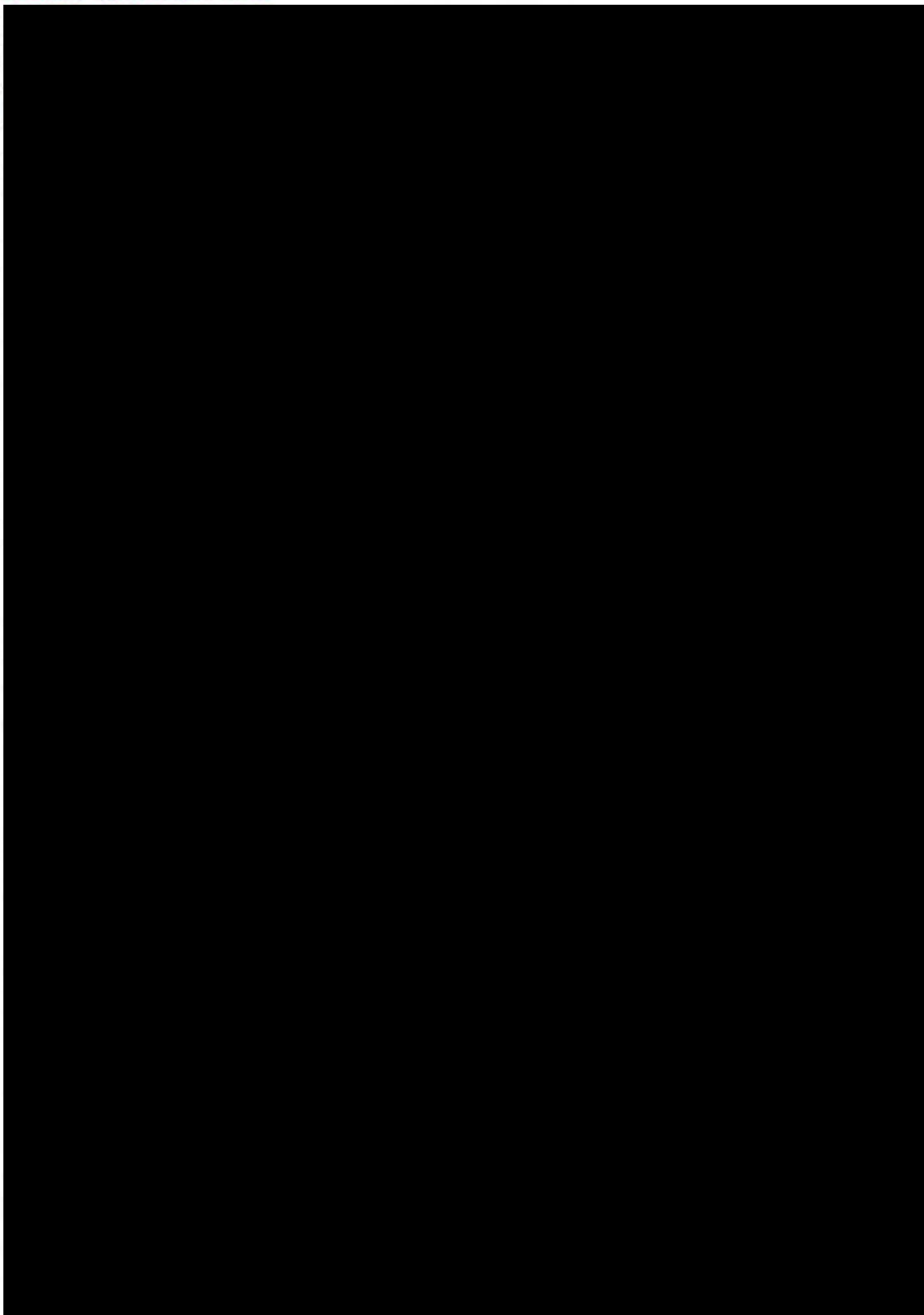
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk

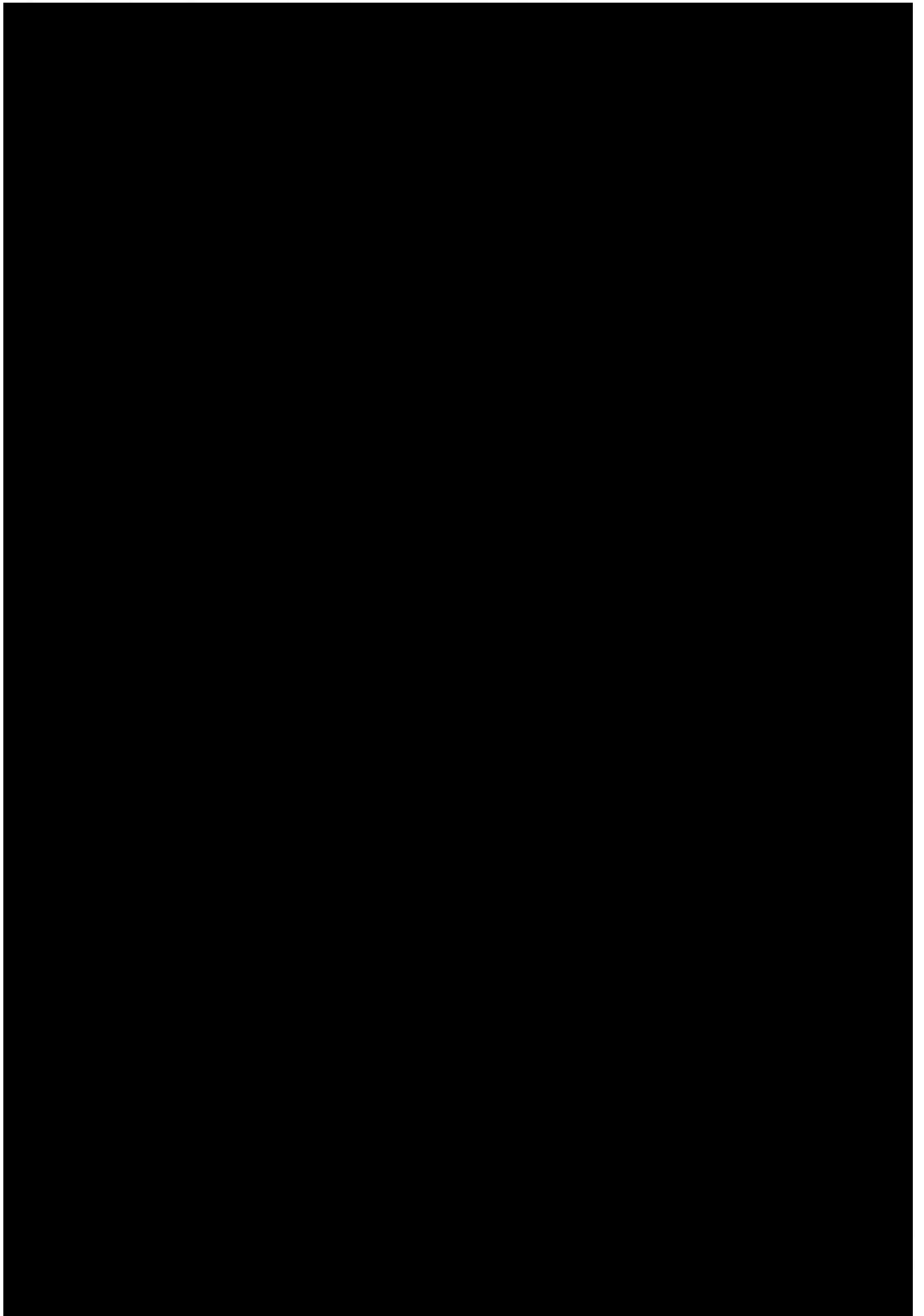


Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ



Seznam nemovitostí na LV





Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#) □

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

MMB/0335387/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

Došlo dne: 25-06-2021

1069

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335395/2021

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 Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část

Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)



--	--

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

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x A3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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


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

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .. 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335395/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

Došlo dne: 25-06-2021


1015404

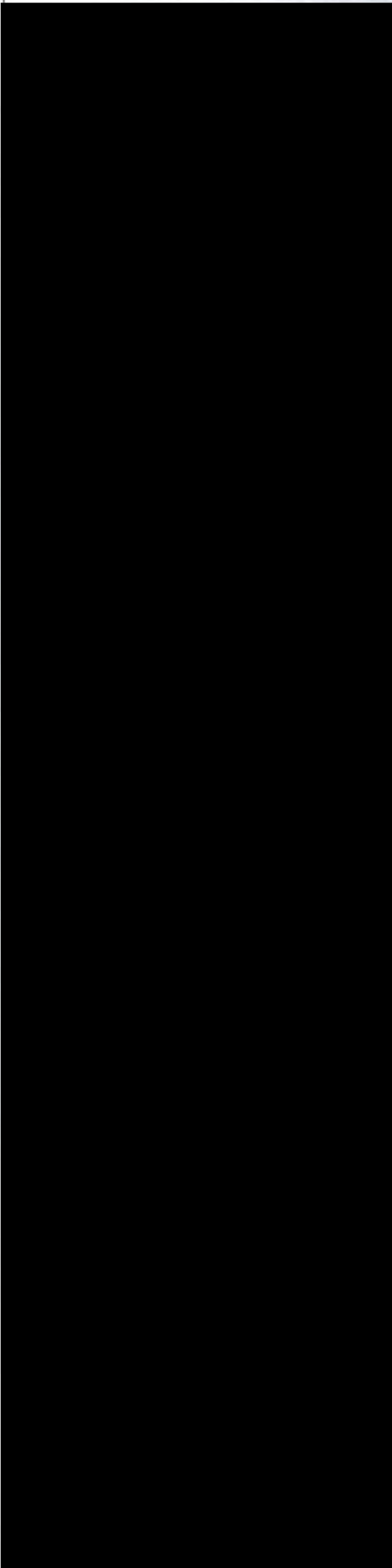
1061

C.j. MMB

Příl:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335407/2021 listy:1 přílohy: druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti			 mmb1es7d2f5a82
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail:			
Jsem - nejsem*) občan města Brna		tel. č	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

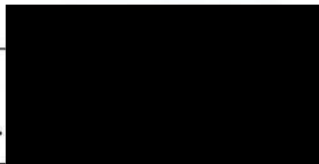
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

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

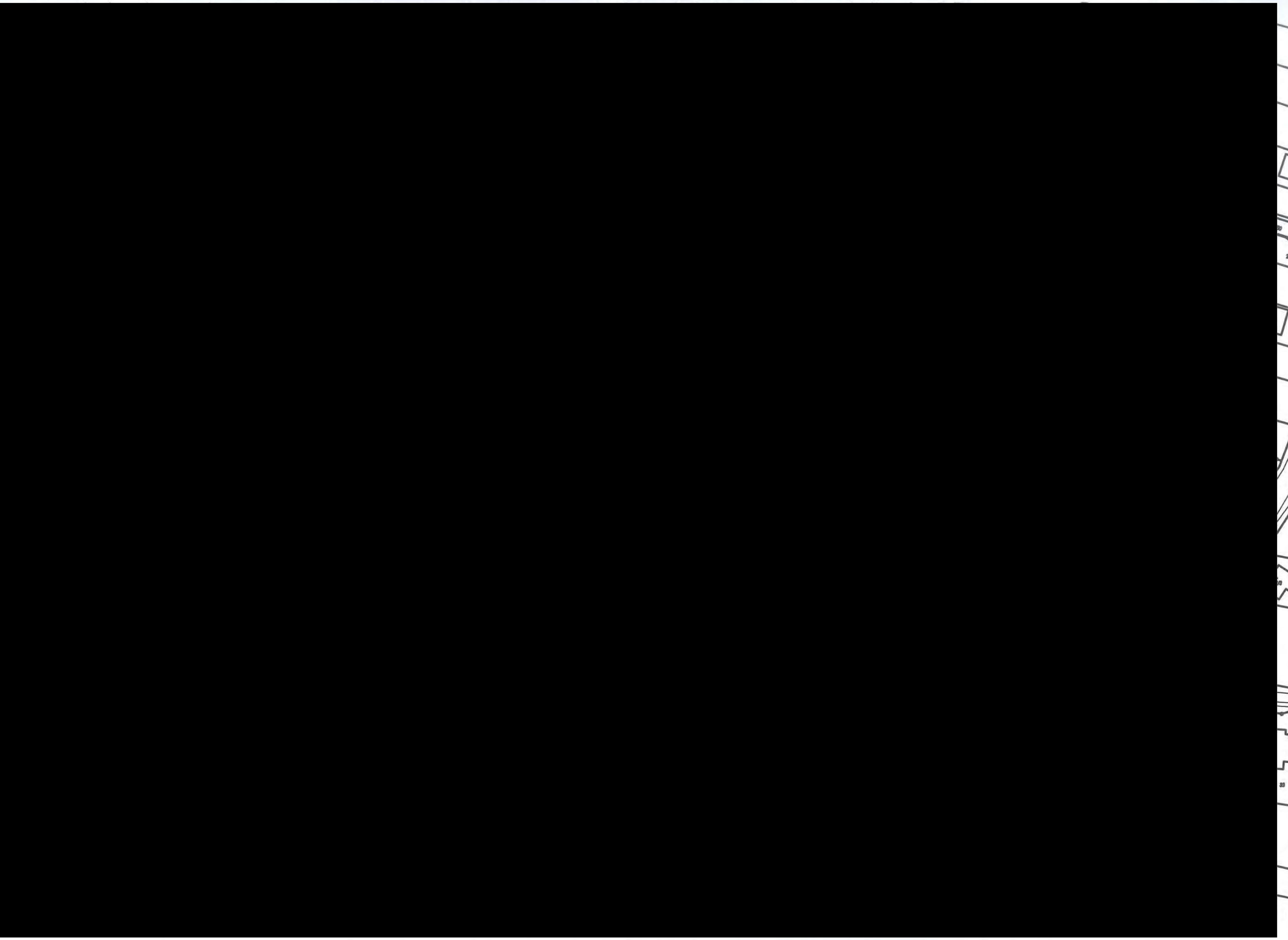
Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335407/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

Došlo dne: 25.06.2021

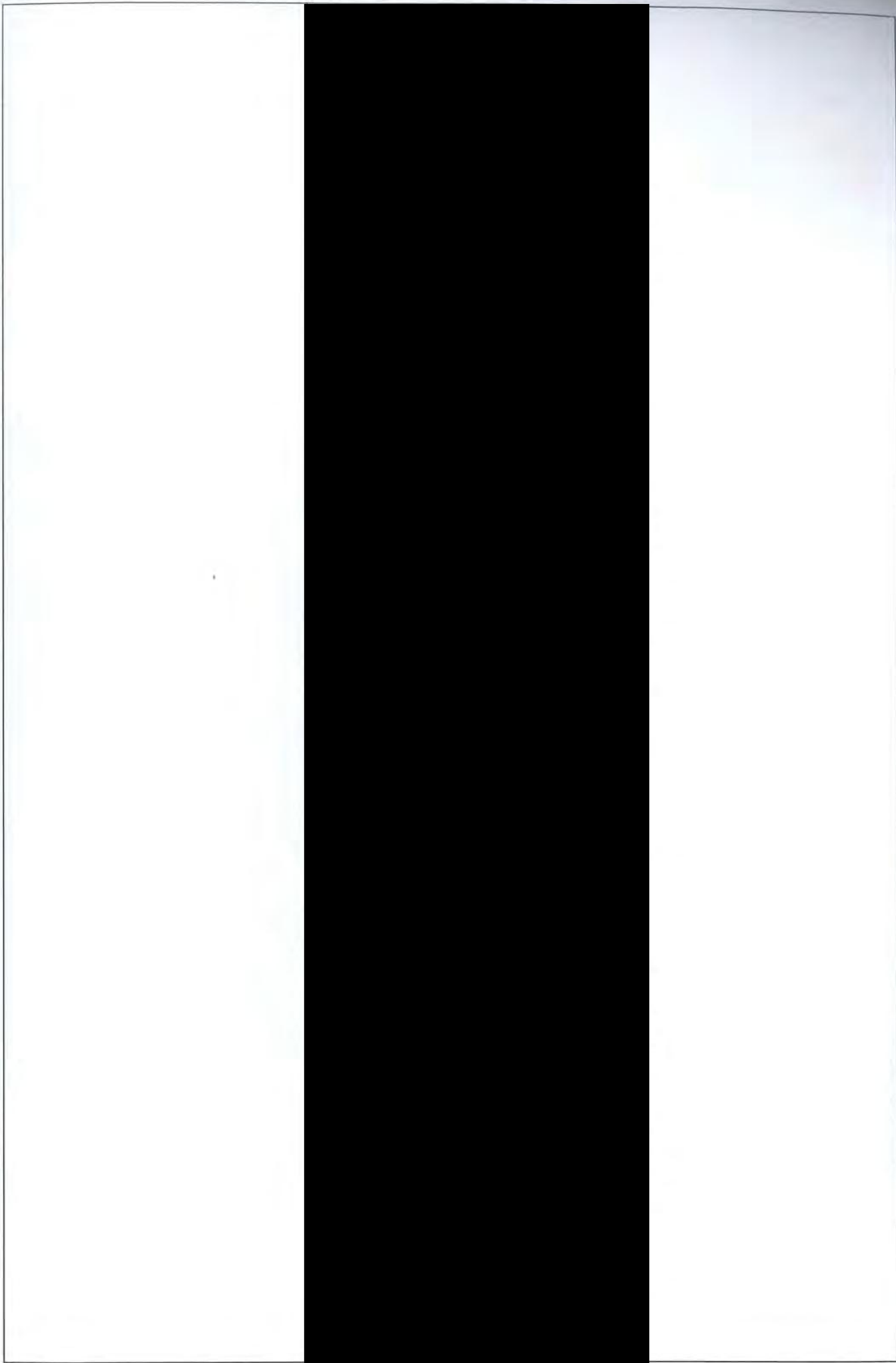
Č.j. MMB:

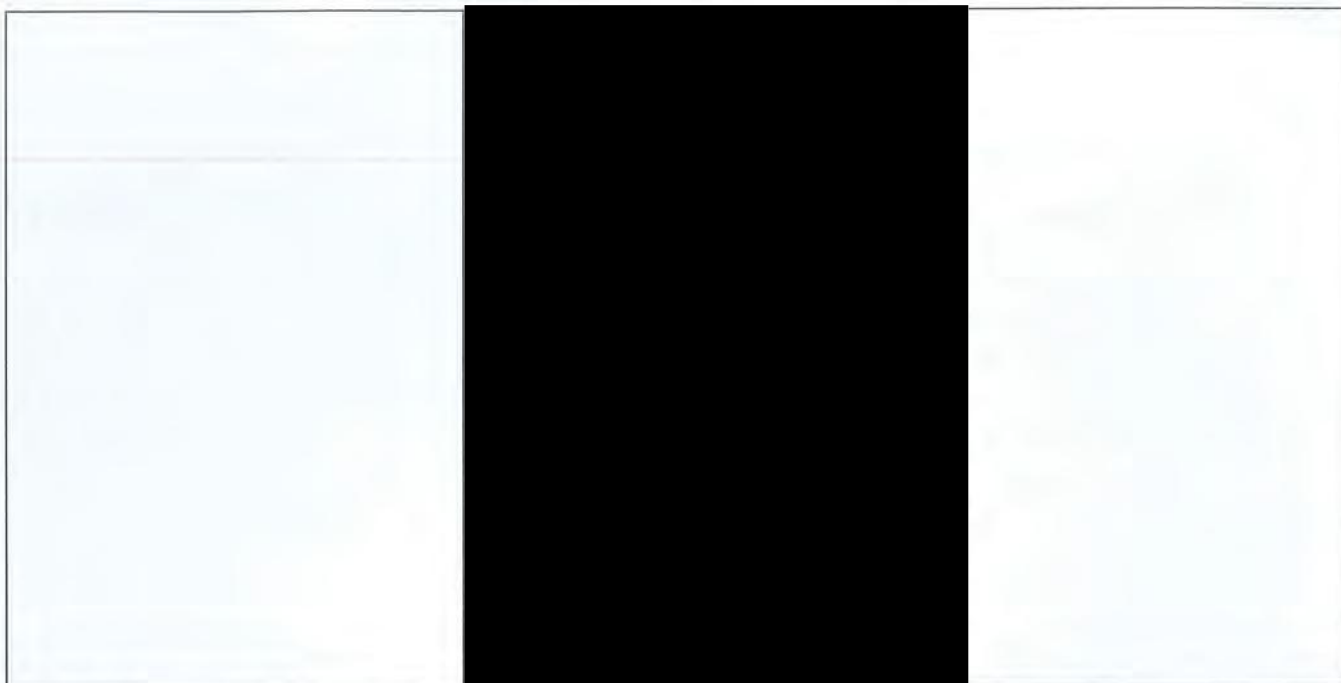
335409

1047

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335409/2021 listy: 1 přílohy: druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail:			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

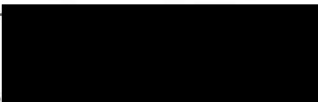
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

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

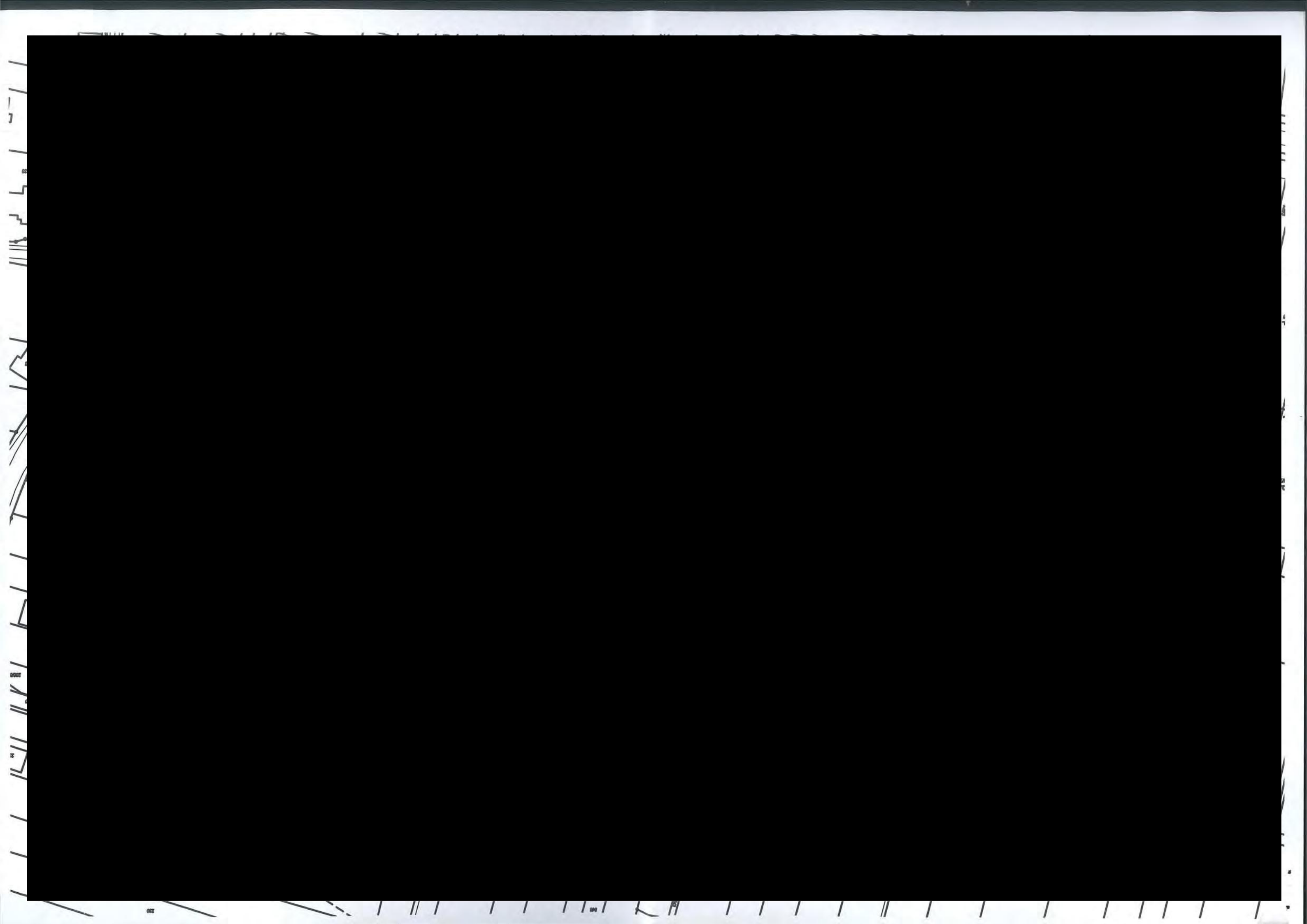
Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: ... 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335409/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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


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

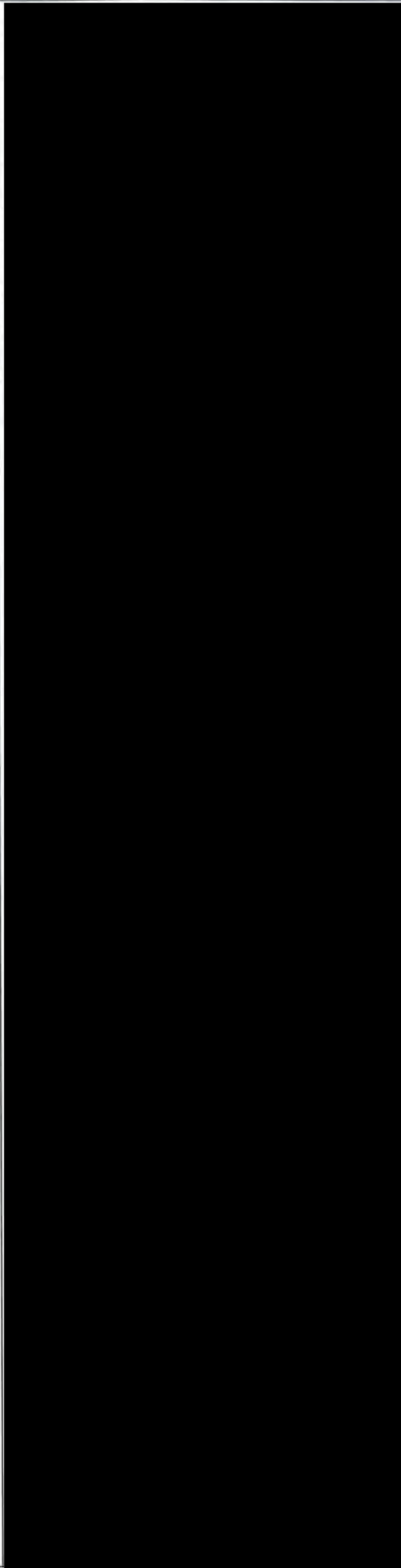
Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

Došlo dne: 25-06-2021

335414

C.j. MMB
Př
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 28.06.2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	MMB/0335414/2021	
Datum narození/ Identifikační číslo		listy: 1 přílohy: struh: 1 / sv: 1	
Trvalé bydliště/ sídl			
E-mail:		mb1es7d2f5a8d	
		tel. č.	[REDACTED]
Jsem - nejsem [☒] občan města Brna			
Jsem - nejsem [☒] vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		



--	--

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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


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

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

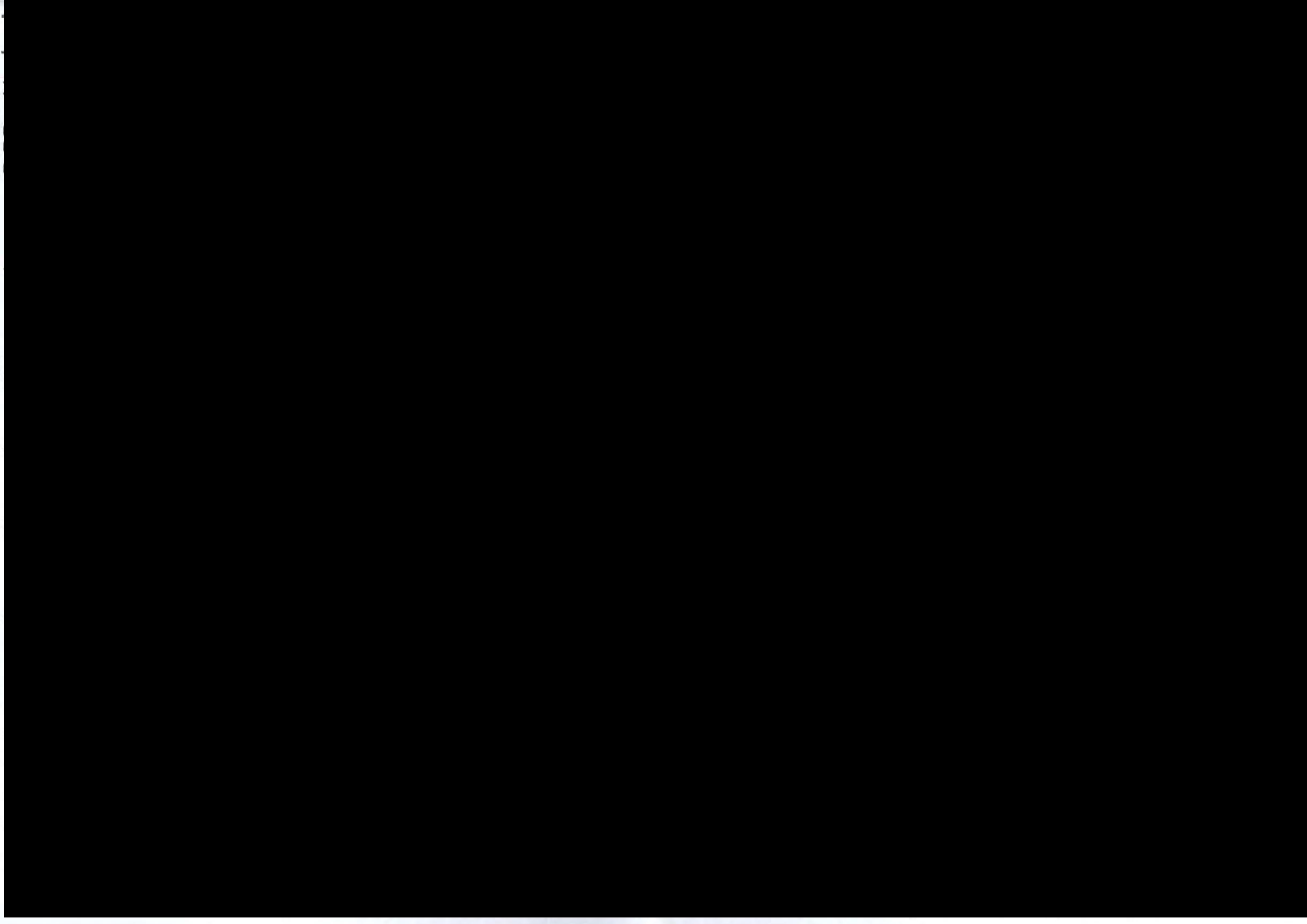
Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .. 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335414/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

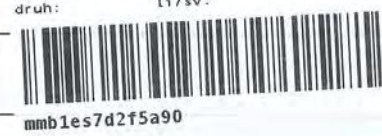
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality,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

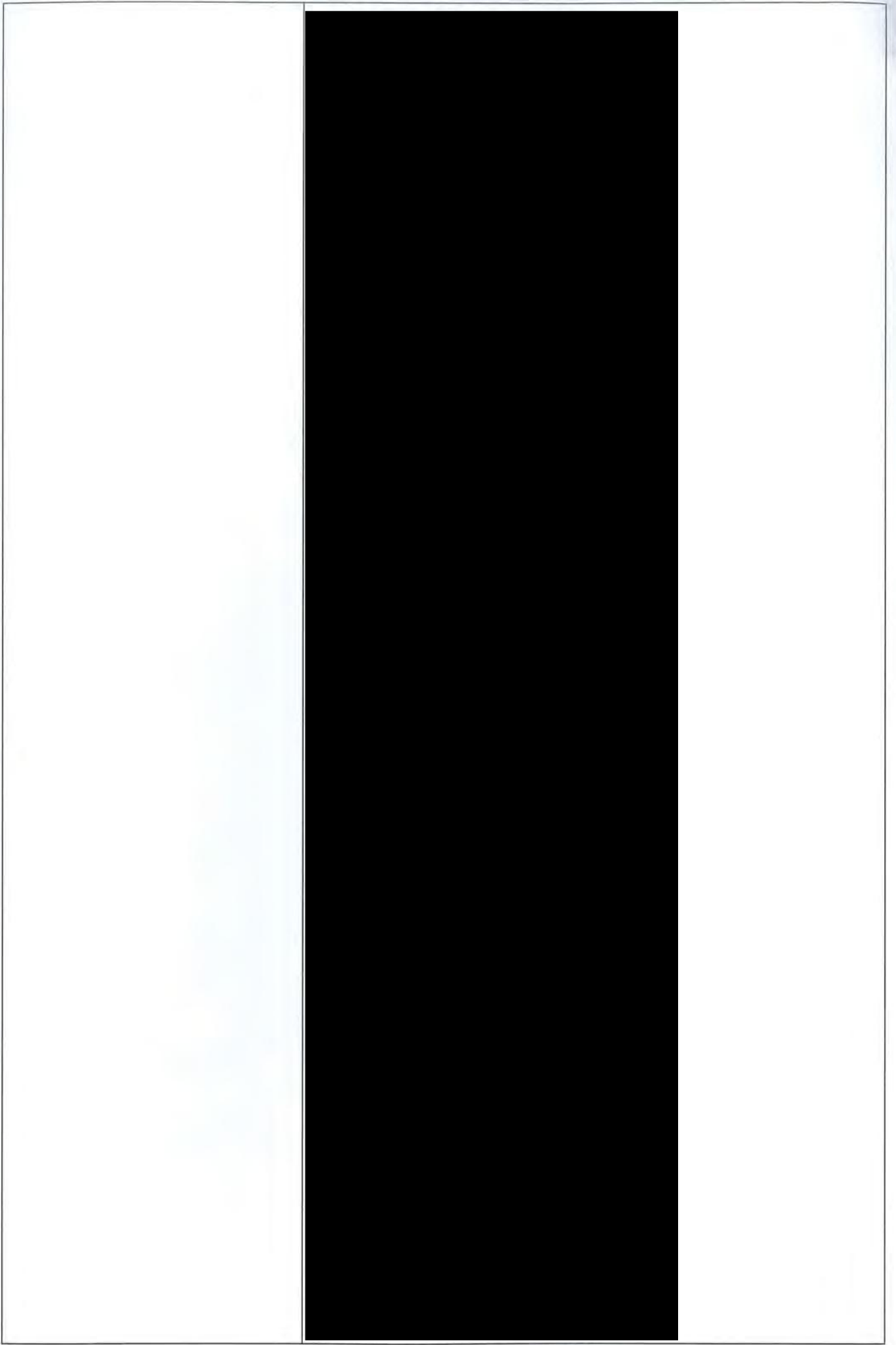
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

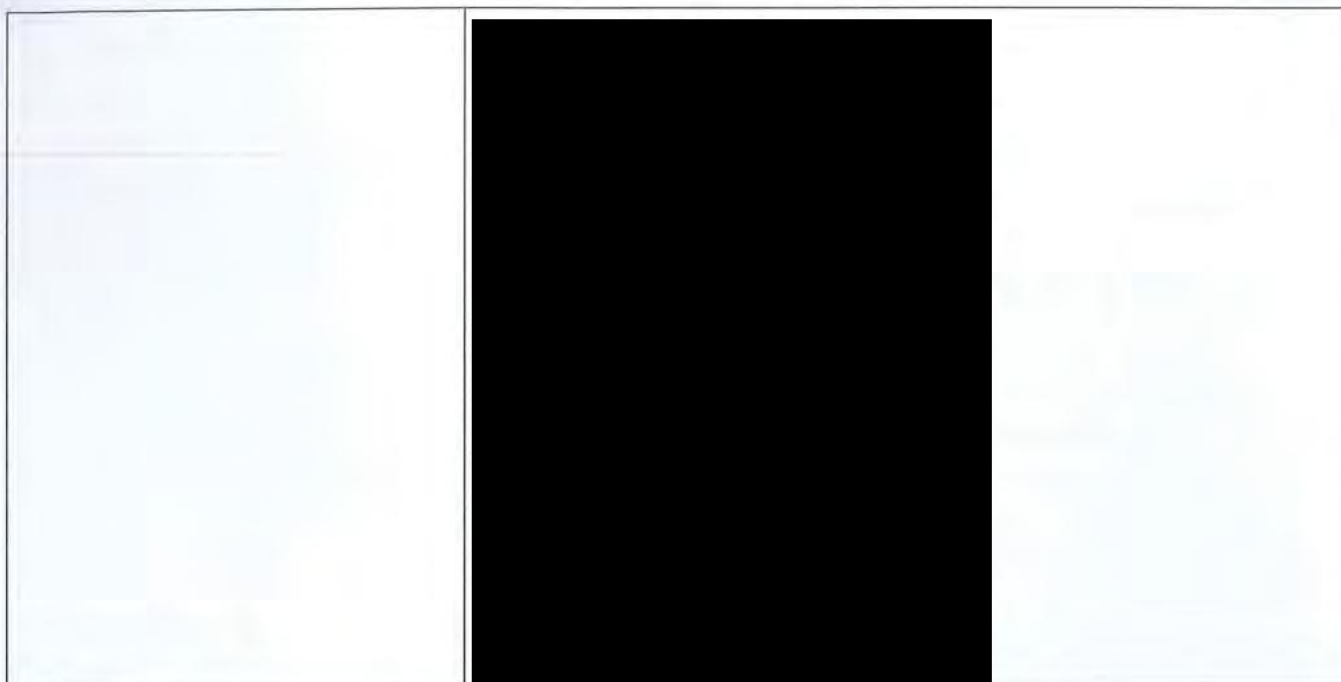
Došlo dne: 25-06-2021

Č. j. MMB: 335415
Příloha: 1
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: 28.06.2021	
Datum narození/ Identifikační číslo		MMB/0335415/2021	
Trvalé bydliště/ sídlo		listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
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 Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			







Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

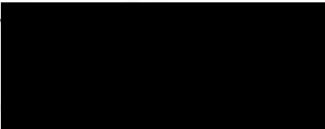
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis:


**nehodící se škrtněte*



MMB/0335415/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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


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

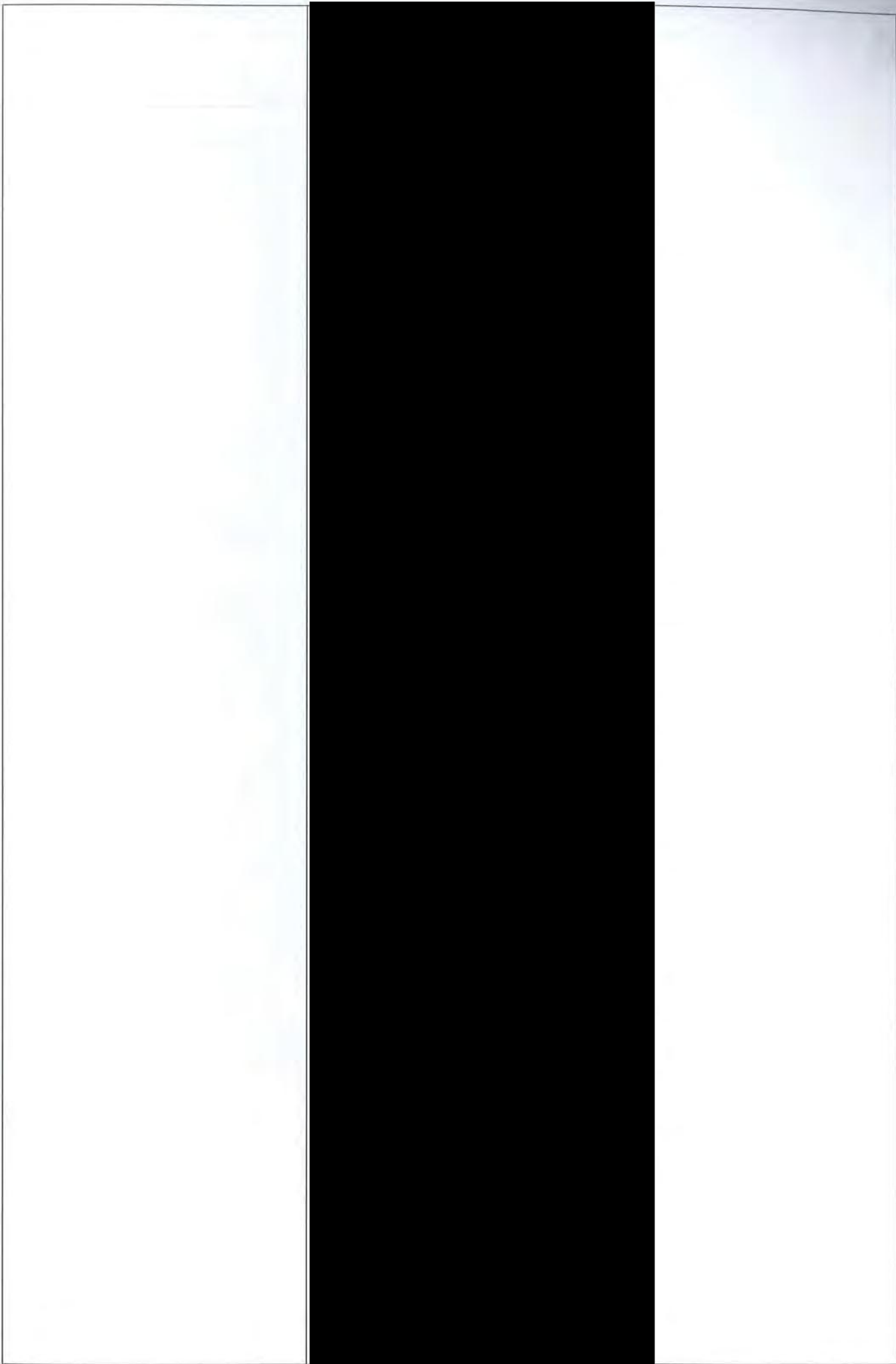
Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

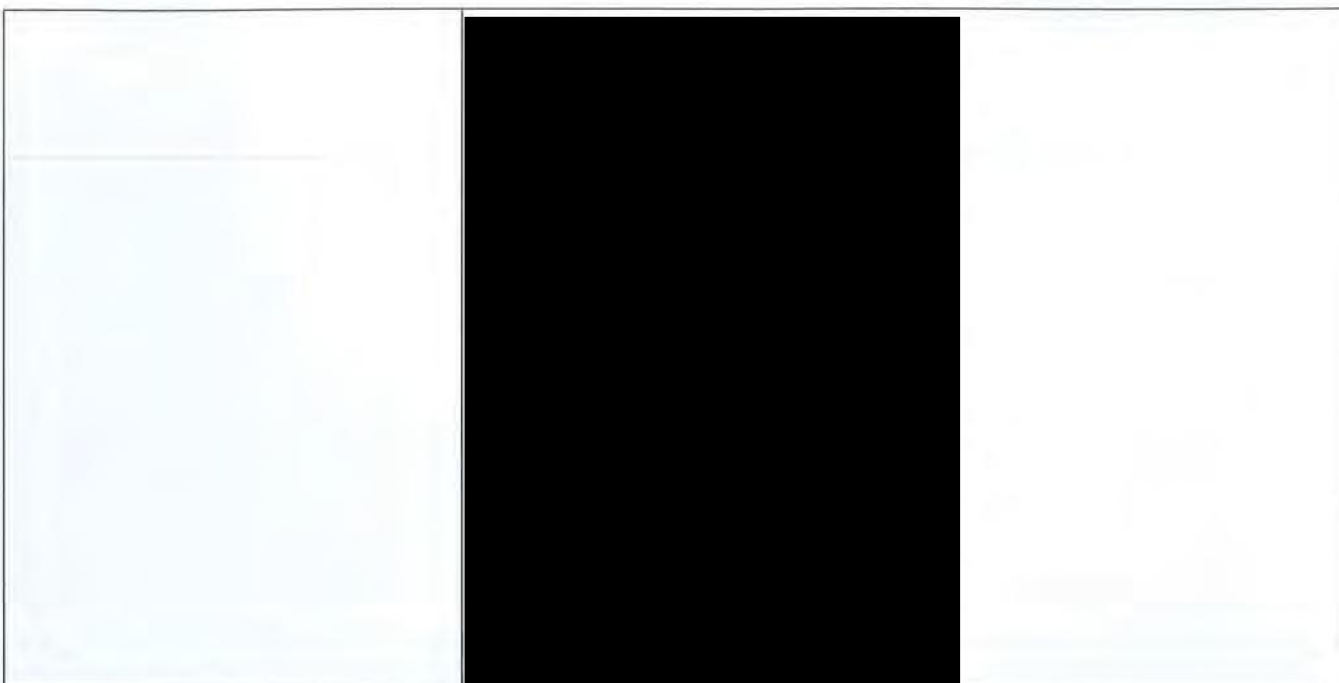
Došlo dne: 25-06-2021

1066

Č.j. MMB: 335418
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: 28.06.2021 MMB/0335418/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Datum narození/ Identifikační číslo		 mmb1es7d2f5a97	
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 Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: 

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335418/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.



Došlo dne: 25-06-2021

Č.j. MMB: 335421

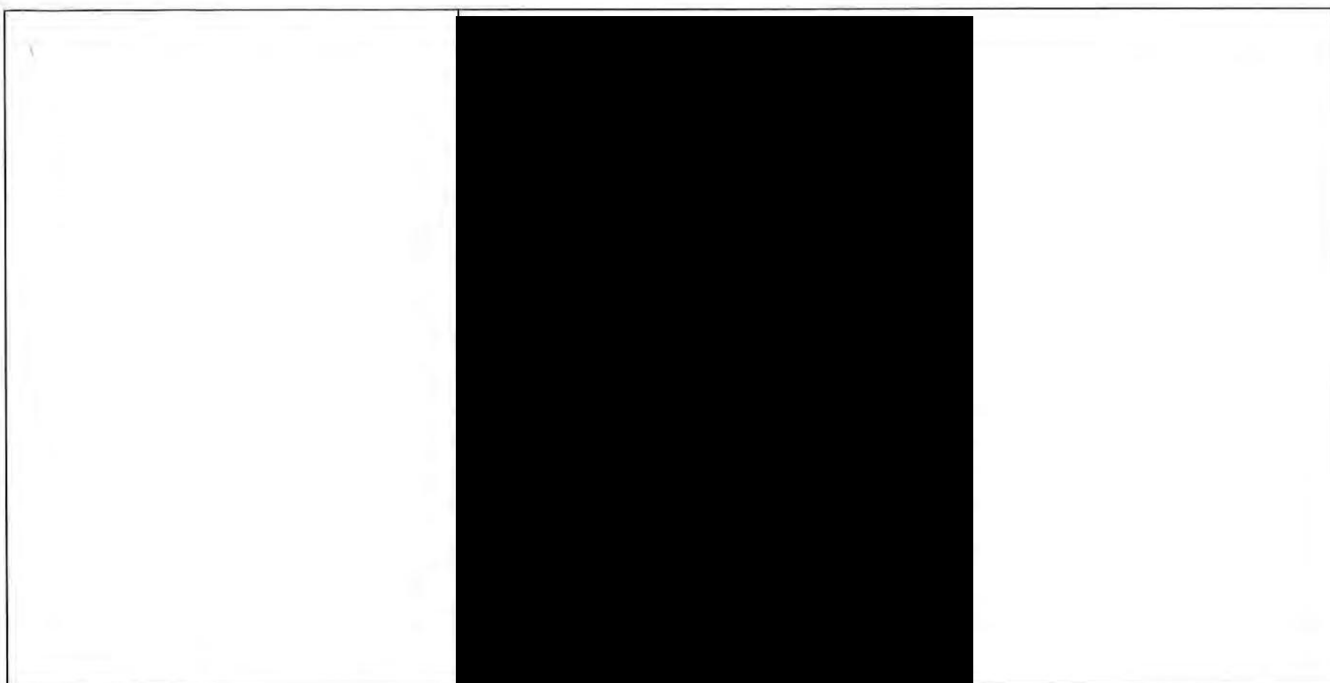
Přil:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

1035

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 28.06.2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti		MMB/0335421/2021	
Datum narození/ Identifikační číslo		listy: 1 přílohy: druh: 1 / sv:	
Trvalé bydliště/ sídlo		 mmb1es7d2f5a9b	
E-mail:	tel. č. 		
Jsem - nejsem ^{*)} občan města Brna			
Jsem - nejsem ^{*)} vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			





Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x A3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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


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

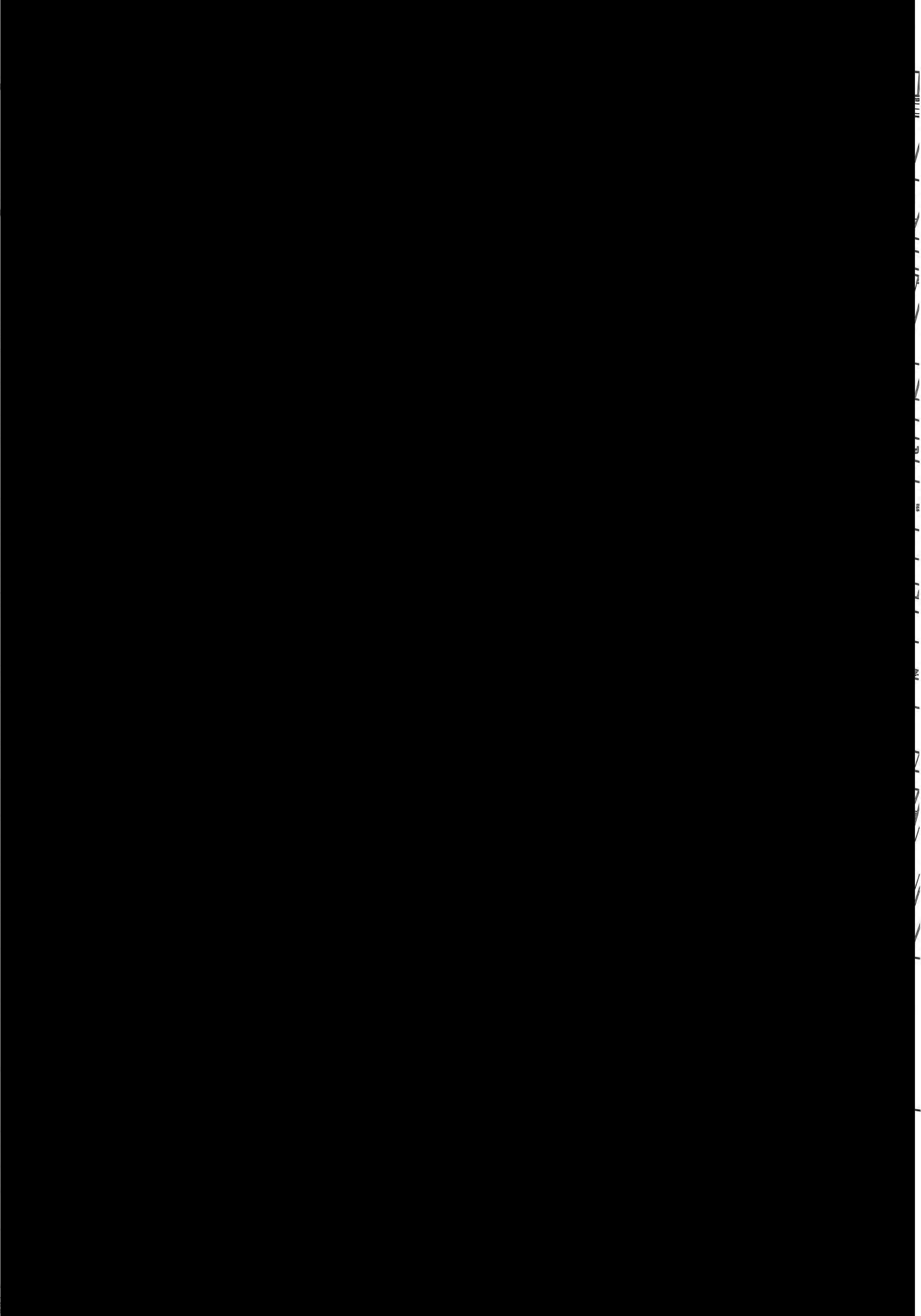
Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazené do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna,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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: 



MMB/0335421/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

Došlo dne: 25-06-2021

335 423

1009

C.j. MMB

PHI

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335423/2021

listy: 1

druh:

přílohy:

11/sv:



mmb1es7d2f5a9f

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem^{*)} občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

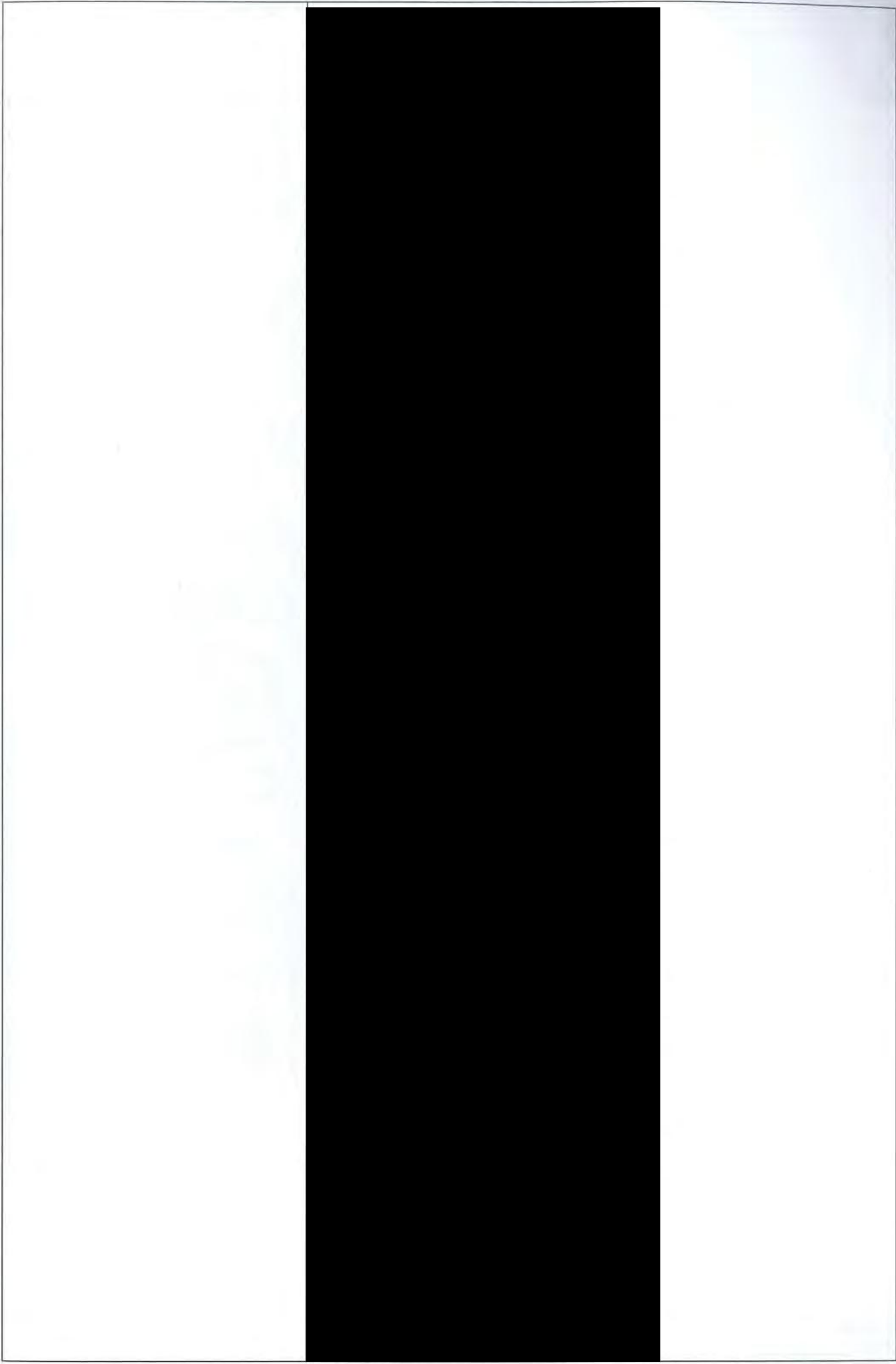
Městská část

Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)



Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1x3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

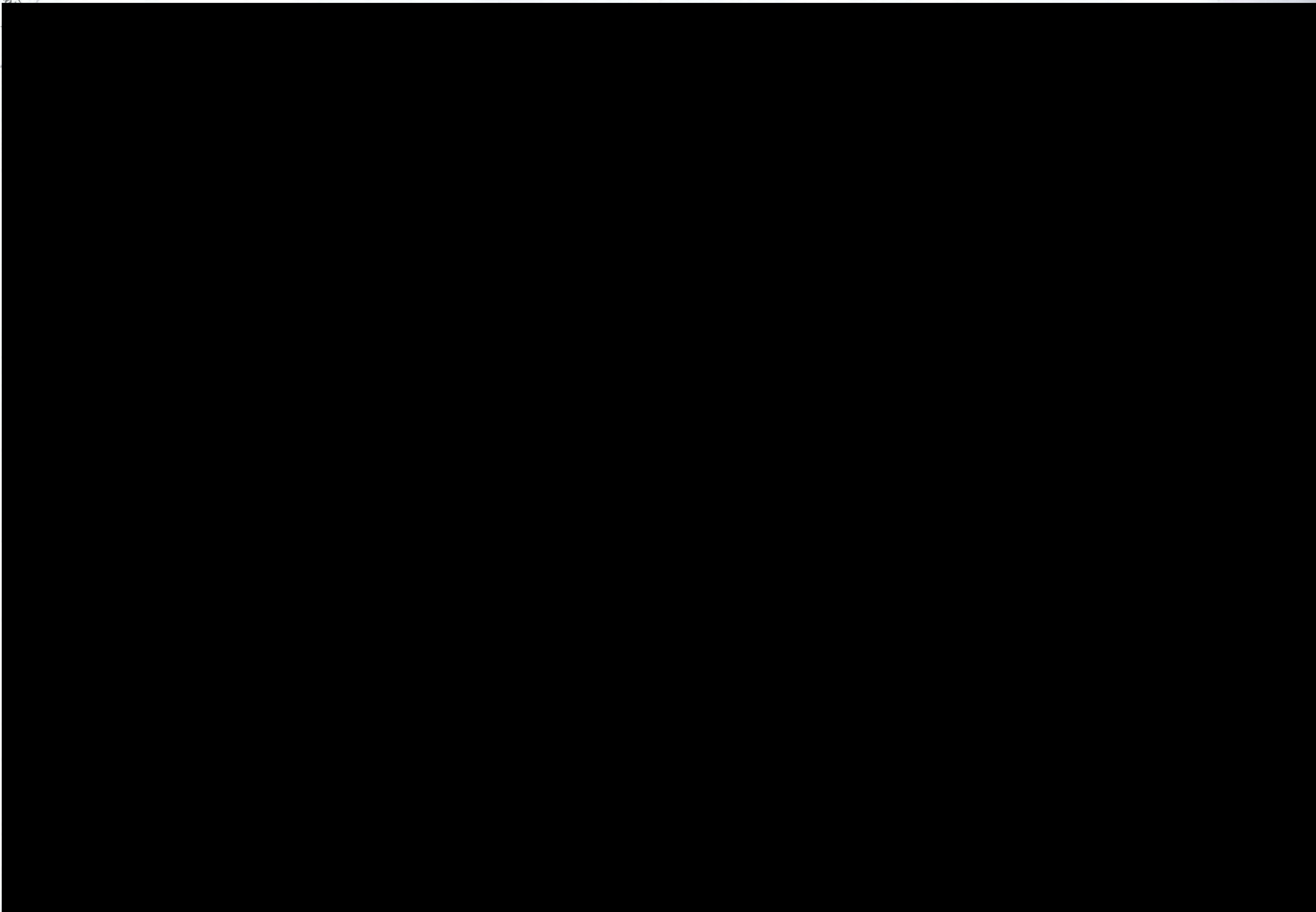
Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021

Podpis:

**nehodící se škrtněte*



MMB/0335423/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

Došlo dne: 28.06.2021

Č.j. MMB: 033/24/21

Přil.:

714

NÁMÍTKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh
pro veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335424/2021

listy: 1 přílohy:

druh: li/sv:

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo



mmb1es7d2f5aa1

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

Katastrální území 611905, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-Kníničky

Katastrální území

Kníničky

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Podávám námítku proti navrhovanému způsobu využití plochy p.č. [redacted] jako plocha zahrádek, a žádám, aby byl způsob využití změněn na plochu bydlení B/r1.

Pozemek leží v řadě s pozemky určenými jako pl. k bydlení B/r1, která je přerušena několika pozemky K a I (naše p.č. [redacted] je I), aby o několik desítek metrů dále, pod hrází Brněnské přehrady, pokračovala opět plochou k bydlení, tady ale jako B/r2.

Moje rodina pochází ještě ze starých Kníniček a máme zde pevnou a letitou generační vazbu na místo. Mám 3 děti a sama vím, jak důležité jsou pevné rodinné vazby a jak důležité je v případě potřeby mít někoho na blízku, kdo v nouzi pomůže. Stavba rodinného domku na p.č. [redacted] by potřebovala mít své blízké v dochůzně vzdálenosti, když to bude potřeba, vyřešila.

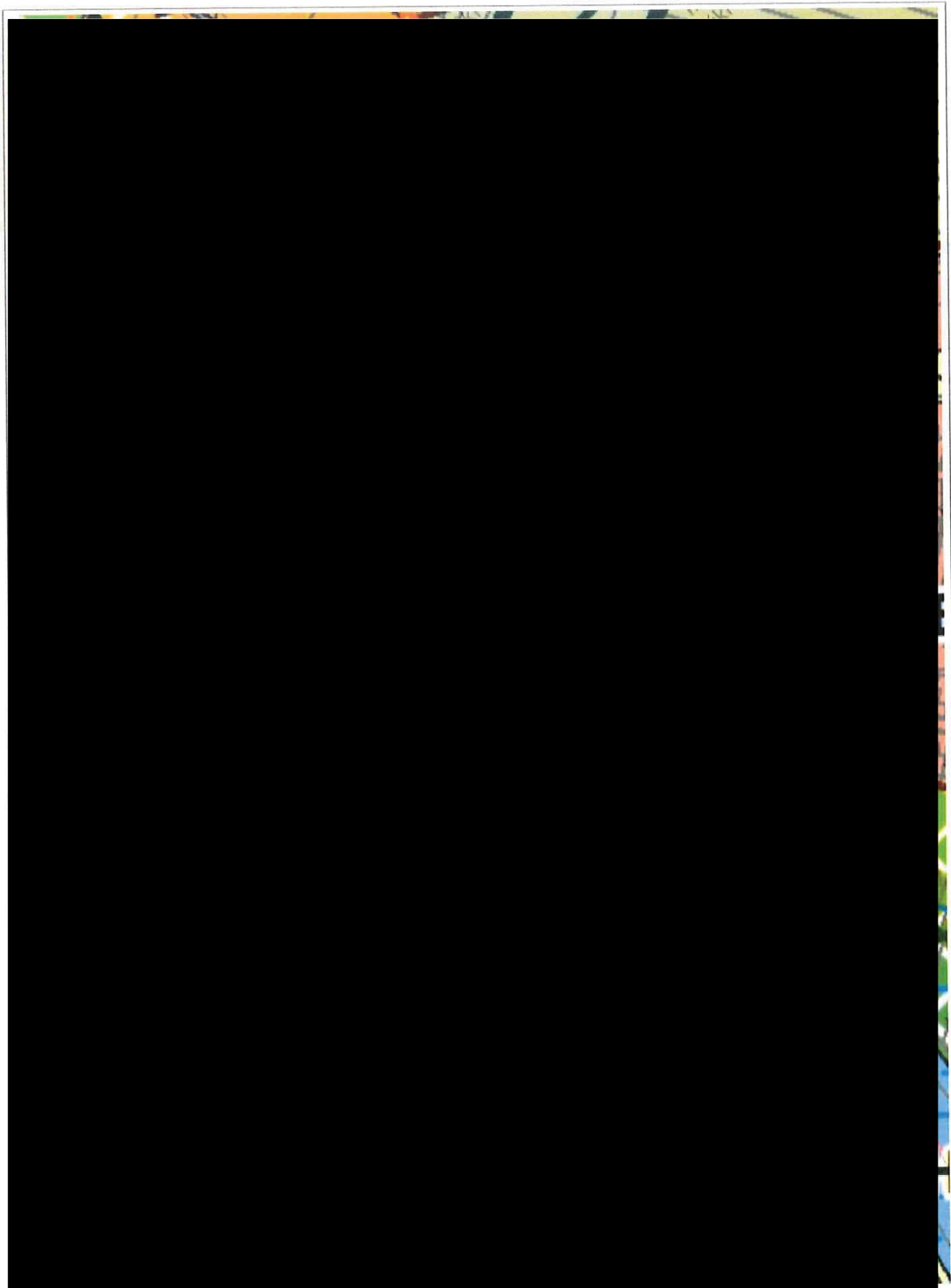
Na pozemku je vybudovaná infrastruktura – voda napojená na hlavní vodovodní řád na ulici Přehradní, elektrické vedení, je zde nachystaná vnitřní kanalizace pro napojení do veřejné kanalizační sítě na ulici Přehradní.

V Brně dne

28.6.2021

Podpis:

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

X p.č. 348/1,2

1 : 2 251

MMB/0335424/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Kníničky jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci, v návrhu ÚP pak plochy zahrádek.


Požadavek změny na plochu bydlení není akceptovatelný, neboť plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB, schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018", a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP.

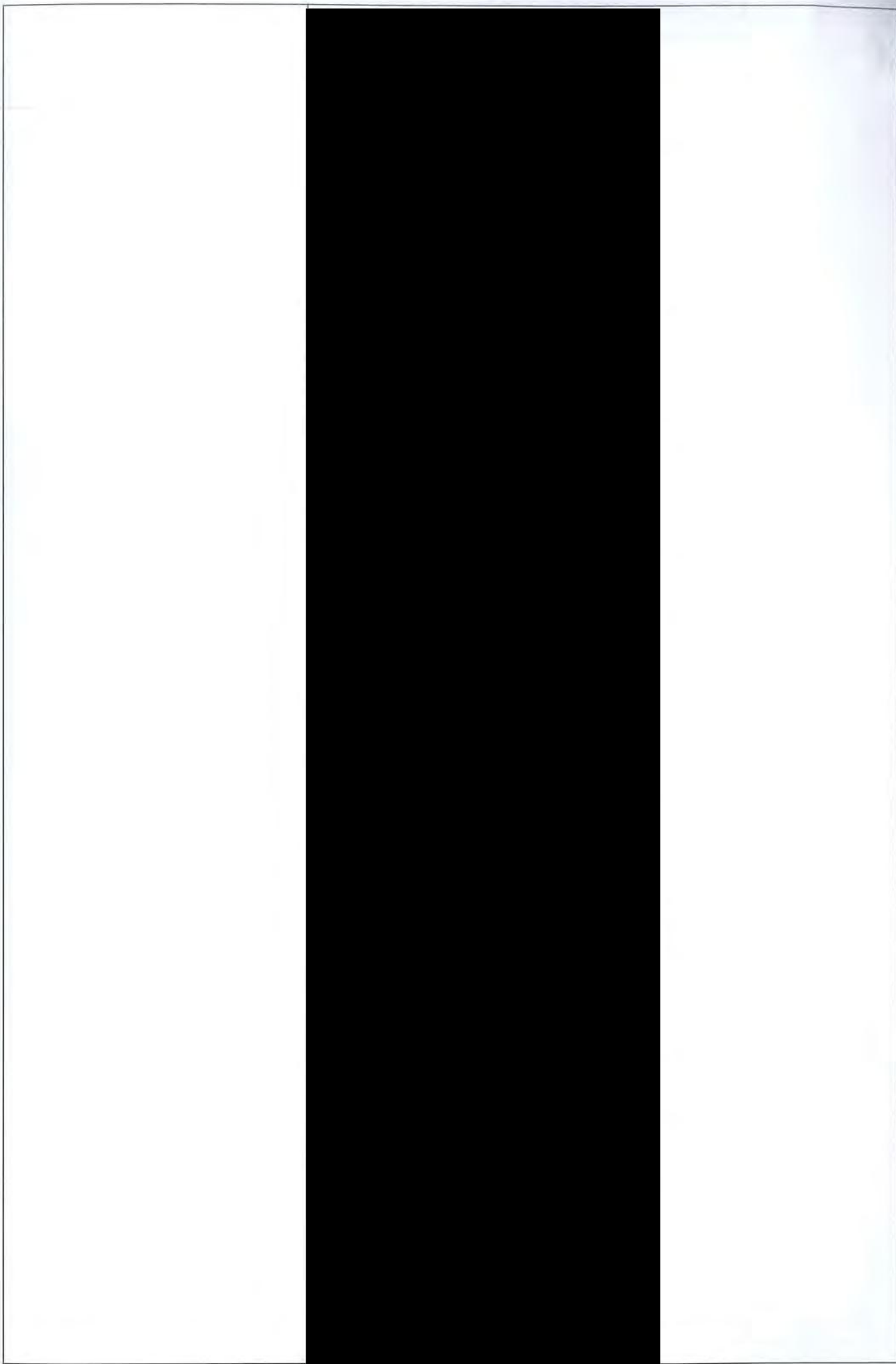
Došlo dne: 25-06-2021

Č.j. MMB: 33542/P
Příl.:

1062

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335428/2021 listy: 1 přílohy: druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti			 mmb1e57d2f5aa7
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. Viz níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno-jih		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			



Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého

názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

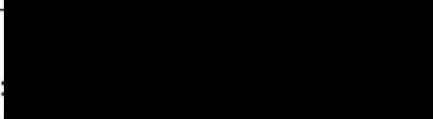
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

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

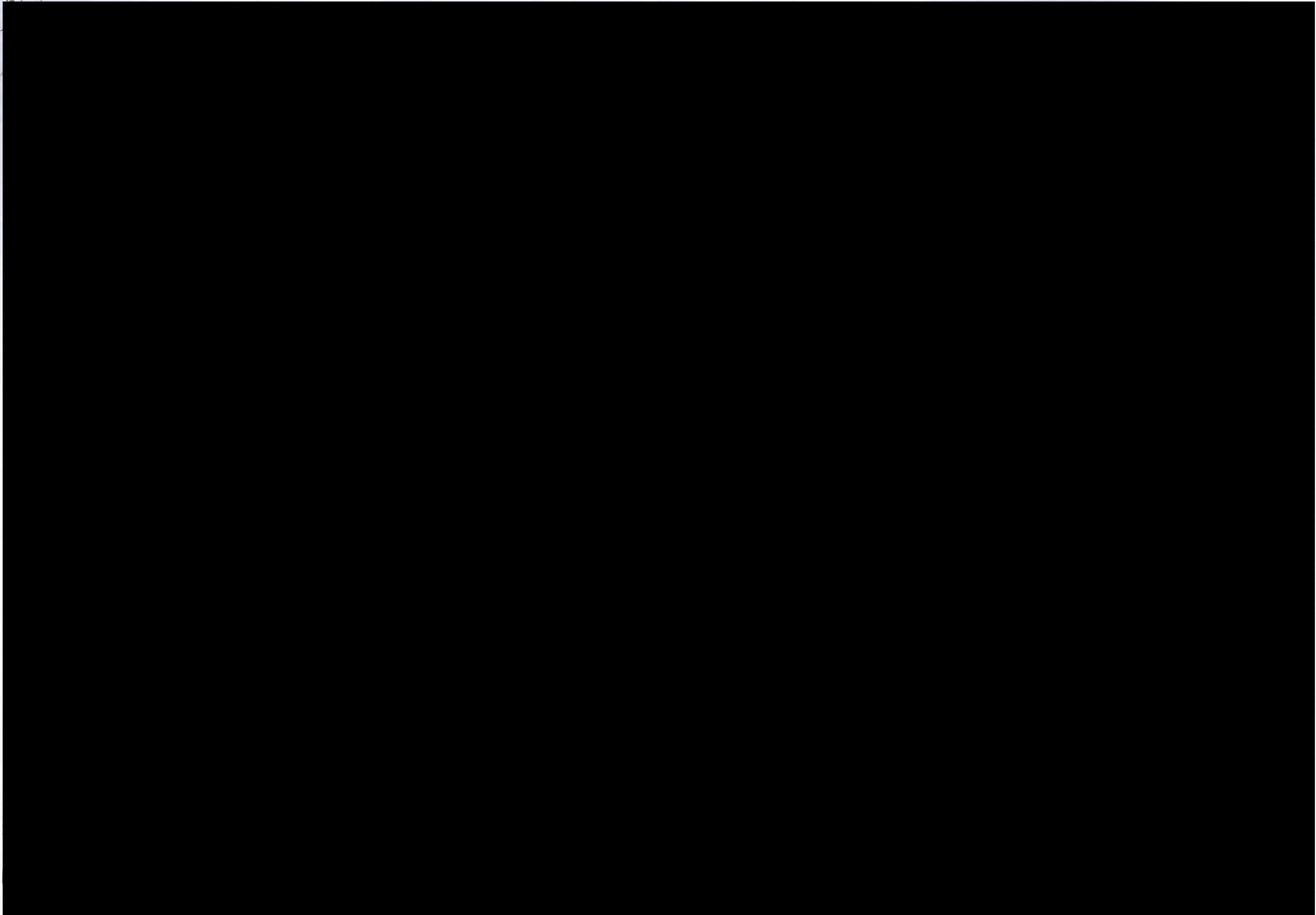
Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna,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

Příloha:

- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: 
----------------------	--

*nehodící se škrtněte



MMB/0335428/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

1009



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NAZEV PROJEDNÁVANE ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Došlo dne: 25-06-2021

Datum narození/
Identifikační číslo

Č.j. MMB: 335438

Příl.:

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.:

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice

parc. č.:

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

Městská část

Brno-jih

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

přestavbová B/r2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 2xA4, 1xA3

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

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

Začlenění podstatné části (cca 50% z výměry obou pozemků) do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen

v podobě znehodnocení navržené části, kdy bych uvedenou část pozemků nemohla jako vlastník užívat, disponovat a nakládat, byla bych tak podstatnou mírou omezena ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

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

Požaduji, aby pozemky p.č. [REDAKCE] v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

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

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

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

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

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

I. třída ochrany

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

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

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

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

Příloha:

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

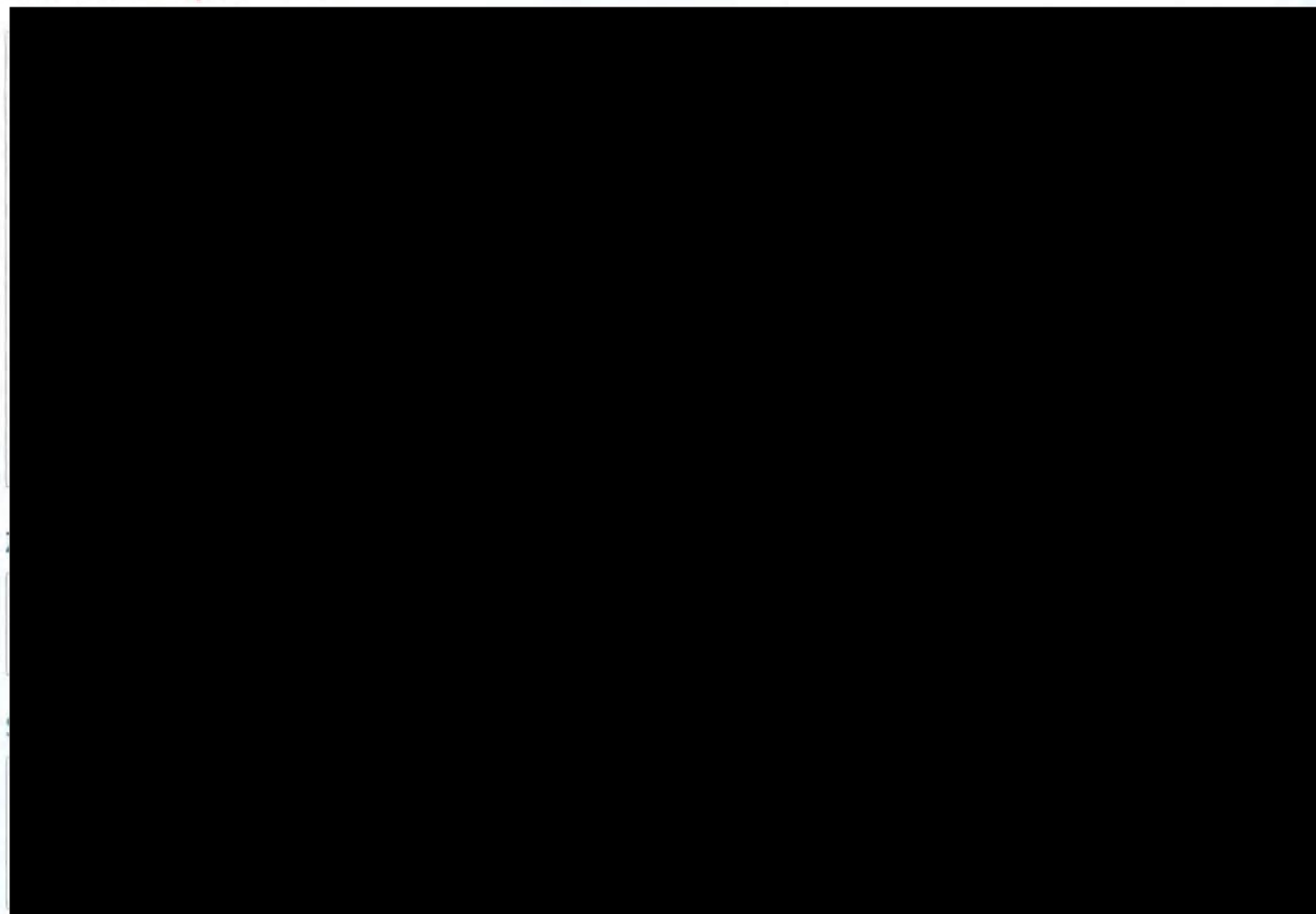
V Brně dne 20.6.2021


Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se [přihlaste](#) nebo zadejte [kontrolní kód](#).

Informace o pozemku

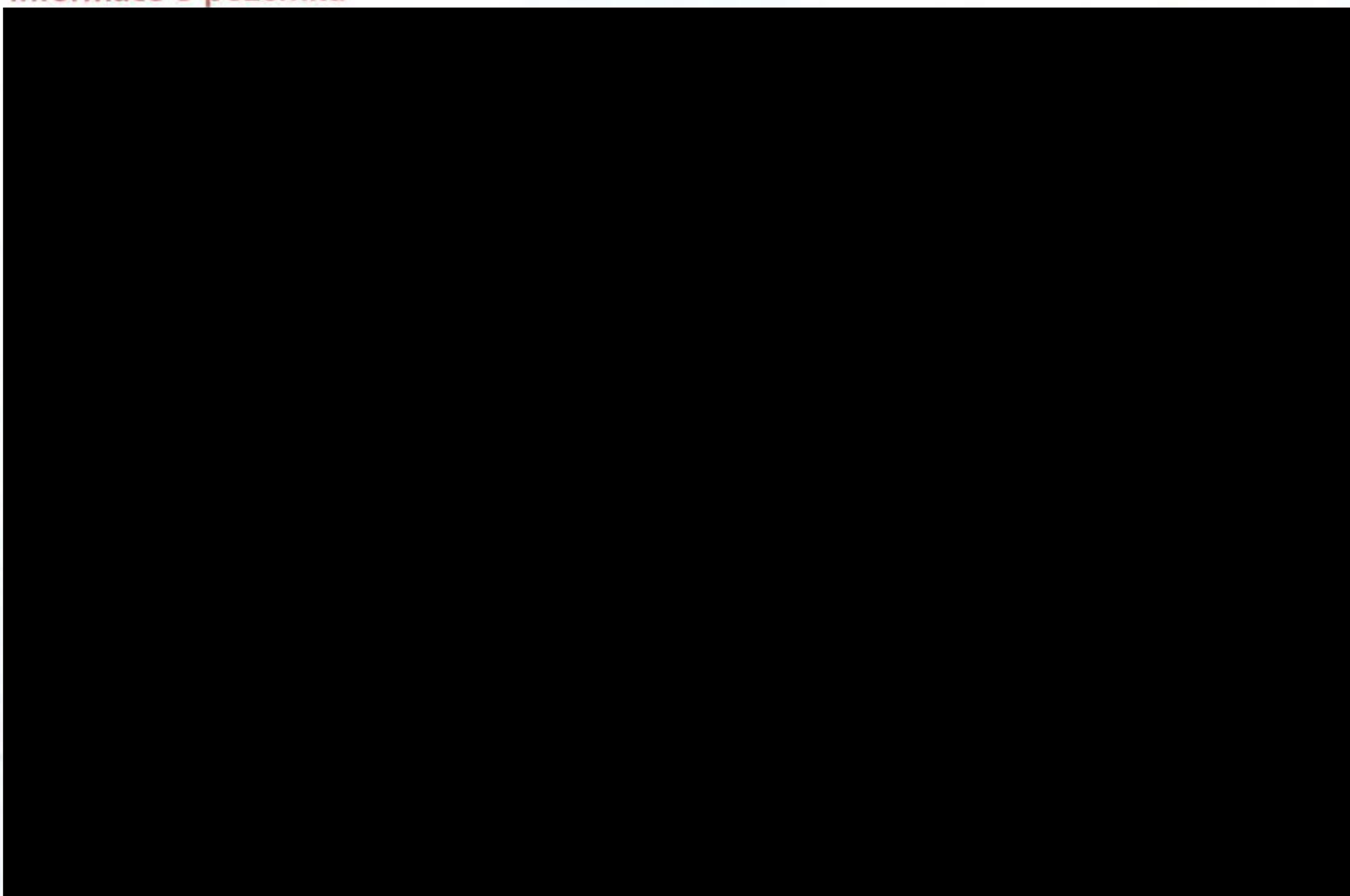


Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.06.2021 19:00.

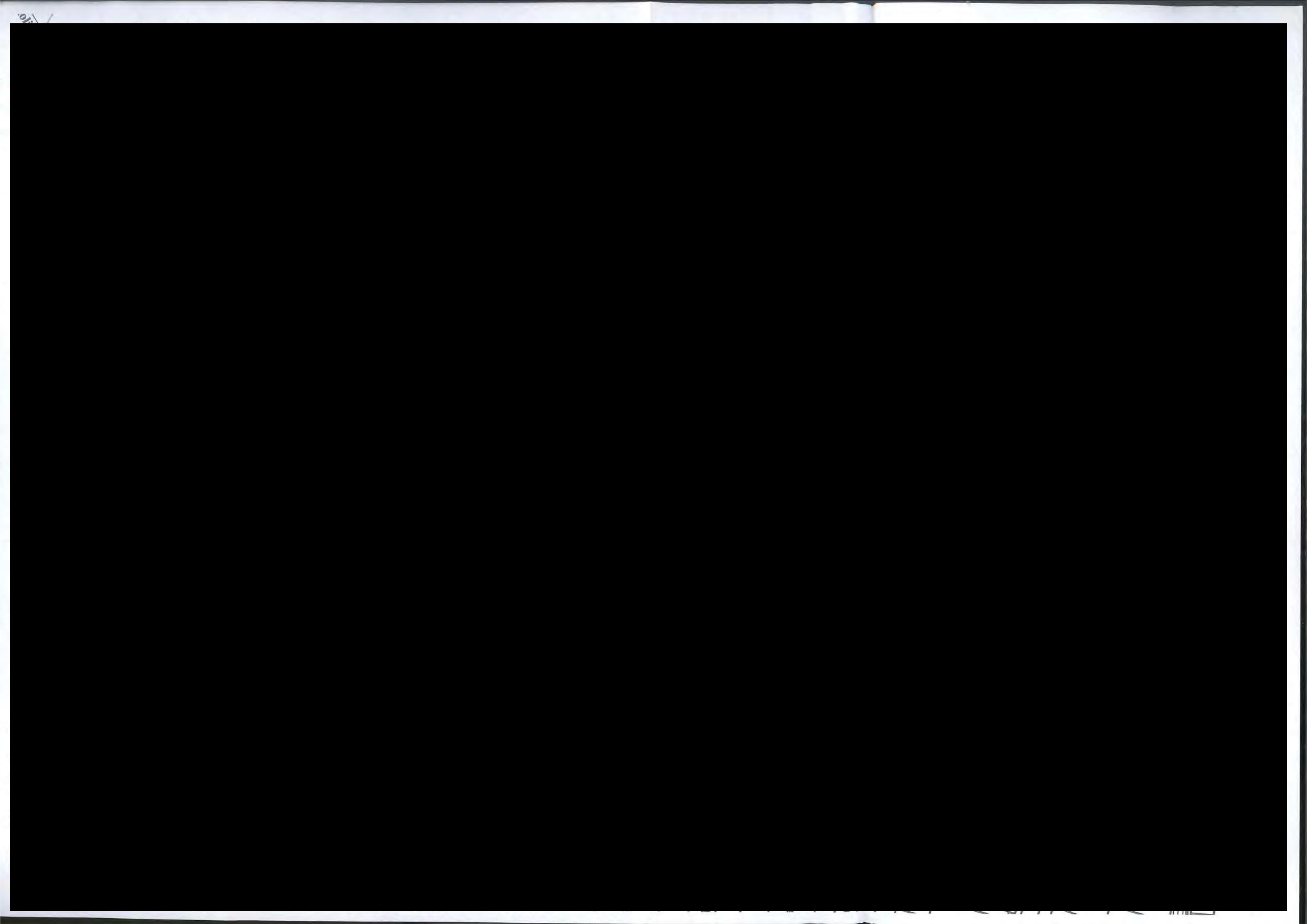
Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se [přihlaste](#) nebo zadejte [kontrolní kód](#).

Informace o pozemku



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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.06.2021 19:00.



MMB/0335438/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

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

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

- MENDELU
- Školní lesní podnik
- Masarykův les
- Křtiny

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0335496/2021

listy: přílohy: 1
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5af0

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

242

DS

22.6.2021, Křtiny
Č. j. UM/15161/2021-1
Vyřizuje [redacted]

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 umístovaných 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 umístovány 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 záborem 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 porostů 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. případně 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. SLP 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 SLP 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 přílehlého 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 (pro rekreace).

11

ředitel podniku

ŠLP Křtiny
Křtiny 175
www.slpkrtiny.cz
CZ62156409

MMB/0335496/2021

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 zapracovat, 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 zapracovat.

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 měřítko, 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 zpracovat. 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335582/2021
listy: přílohy:2
druh: 11/sv:



DS

1746

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

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Elektro Sochor spol. s r.o. - Šmeral Group (LV 943)

Datum narození/
Identifikační číslo

IČO: 607 23 176

Trvalé bydliště/
sídlo

Špitálka 94/25, Trnitá, 602 00 Brno

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhouvanou změnou
katastrální území: Brno – Trnitá, LV 943, parc. č.: 130, 137/7, 135, 136/2

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

Městská část

Brno - střed

Katastrální území

Brno - Trnitá

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

130, 137/7, 135, 136/2

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Tr-3

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: NAVRHOVANÁ ZMĚNA ÚP (1 x pdf)

počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 3

Vážení,

podle současného návrhu územního plánu je využití pozemků, pro naši společnost, jako vlastníka shora uvedených pozemků, neakceptovatelným zásahem do vlastnického práva, a to z následujících důvodů:

1. Nesouhlasíme s navrženým umístěním komunikací:

Komunikace kolmá na ulici Špitálka vede přes náš pozemek parc. č. 136/1, jehož součástí je stávající budova, používaná a obývaná. Přitom vedle této parcely je proluka (mezi pozemkem parc. č. 136/1 a 137, tj. západní část parcely 131/1 - což je stávající vjezd do areálu), kterou by bylo eventuálně žádoucí navrženou komunikací vést. Takto navržené komunikace by znamenaly nutnost demolicí, které jsou zcela zbytečné a neekologické, navíc takto navržené komunikace vůbec nerespektují lokalitu jako celek. Navržené komunikace navíc neumožňují optimální zástavbu lokality a jsou ve výsledku zbytečné.

Veškeré komunikace v lokalitě Tr-3 jsou navíc umístěny prakticky výhradně na pozemcích naší a propojené společnosti (Šmeral Brno a.s. - jediný společník), což je zjevně diskriminační. Vlastníci vedlejších ploch a pozemků jsou návrhem komunikací dotčeni prakticky minimálně. Tím je ale založena disproporce mezi jednotlivými vlastníky pozemků v lokalitě a jejich právy.

Návrhem v aktuální podobě je založen nesoulad územního plánu a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, např. NSS zn. 7 Ao 4/2011: „je nutné mít při tvorbě územního plánu vždy na zřeteli, že územní plán je významný regulační nástroj a pokud má územním plánem dojít k omezení vlastnického práva, musí takový zásah mít výjimečnou povahu a musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem, který vede k zamýšlenému cíli nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle“. V aktuální podobě by územní plán nemohl obstát v rámci přezkumu soudem.

Požadujeme tedy odstranit z návrhu územního plánu veškeré komunikace, vyjma hlavní třídy D (Tr/2,Tr/34) a komunikace propojující ulice Křenovou a Podnásepní.

Požadujeme upravit návrh územního plánu tak, aby byl v souladu s prostorovým a provozním uspořádáním lokality a prostorovým uspořádáním naší a mateřské společnosti, aby bylo možné optimálně využít již existující budovy a pozemky.

Ponechání hlavní třídy D a komunikace propojující ulice Křenovou a Podnásepní je pro budoucí hlavní strategii dopravní obslužnosti lokality zcela postačující (ostatně, takto s tím počítal i návrh územního plánu z roku 2020). Zbytek komunikací má být (dokonce podle zákona a NSS musí být) řešen v rámci navazujících řízení. Umístění komunikací již nyní, v rámci územního plánu, by znamenalo nemožnost, byť jen např. mírně, jiného prostorového uspořádání lokality. Navíc by zakládalo diskriminační charakter umístění ploch komunikací. Variantní řešení, i s přihlédnutím k požadavkům města, je naše společnost (spolu s mateřskou společností) ochotna zpracovat.

Dle našeho názoru je třeba zohlednit v procesu územního plánování požadavky na území tak, aby budoucí záměr zástavby bytovými domy, pro něž je lokalita Tr-3 vymezena, byl realizovatelný. Navržená stávající síť komunikací ale v podstatě předem definuje (i s ohledem na další právní předpisy) možnost zástavby domy, a to naprosto neoptimálně, neracionálně a nehospodárně.

Požadujeme tedy zpracovat naše námítky do územního plánu (např. vrácením se k návrhu roku 2020 co do lokality Tr-3). V tomto ohledu požadujeme následně postup podle §53 ods.t 2 stavebního zákona a projednání upraveného návrhu na opakovaném veřejném projednání.

2. Souhlasíme s transformací území (ve smyslu návrhu územního plánu z roku 2020). Jsme připraveni celé území začít aktivně rozvíjet a začít pracovat ve spolupráci se zástupci města na zpracování případné podrobnější dokumentace.

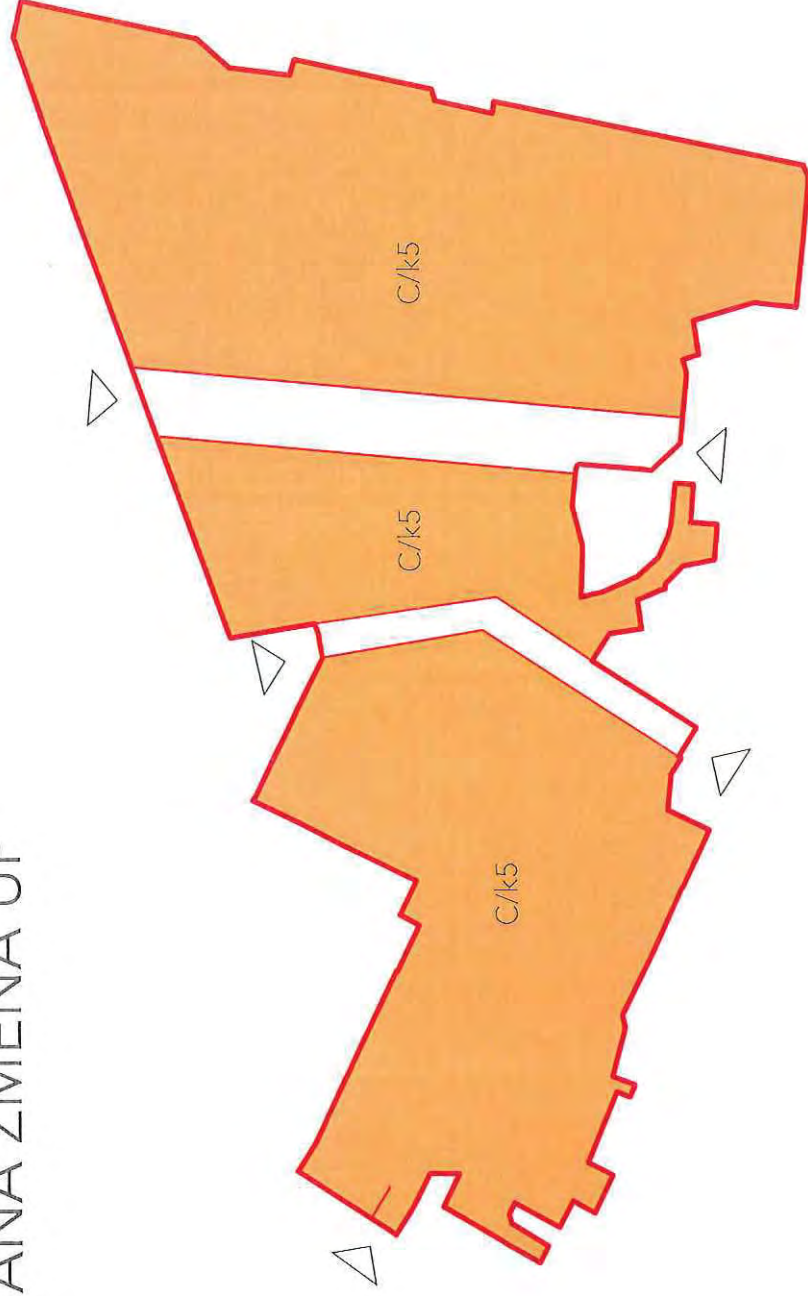
Naše námítky jsou blíže znázorněny v grafické příloze.

V Brně dne 24.6.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

NAVRHOVANÁ ZMĚNA ÚP



MMB/0335582/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s navrženým umístěním komunikací v prostoru předmětné lokality (Tr-3). Podatel v návrhu ÚPmB požaduje odstranit u předmětných ploch veškeré komunikace, vyjma hlavní třídy D (Tr/2, Tr/34) a komunikace propojující ulice Křenová a Podnásepní. Dále podatel požaduje upravit návrh ÚPmB tak, aby byl v souladu s prostorovým a provozním uspořádáním předmětné lokality, aby v ní bylo možné optimálně využít již existující budovy a pozemky.

Síť pozemních komunikací, respektive veřejných prostranství, je převzata z územní studie atelieru ERA z roku 2021 "Přestavbová zóna Špitálka a okolí". Pořizovatel na základě podnětu samosprávy pořídil z veřejných prostředků výše uvedenou územní studii, jejíž účelem bylo prověřit záměry v rozsáhlých uzavřených areálech předmětné lokality, za účelem přehodnocení stávajícího využití a k jejich postupné transformaci, intenzifikaci a postupnému otevření či uvolnění části území mimo areálovou strukturu s cílem vytvoření nové městské zástavby. ÚS „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ zahrnuje rozsáhlé území v centrální části města, které navazuje na historické jádro a je přibližně vymezeno ul. Dorných, Cejl, řekou Svitavou a tratí nákladního průtahu. ÚS byla pořizována za účelem využití jako podkladu pro změnu nového ÚPmB nebo pro nový Územní plán města Brna, její účel využití byl tedy zřejmý a předvídatelný. V průběhu pořizování byla ÚS po dobu 30 dní k dispozici na webových stránkách města. Součástí byl i průmět řešení ÚS do nového ÚPmB.

V souladu s účelem pořizení ÚS pořizovatel na základě podnětu určeného zastupitele uplatnil u zpracovatele pokyn k úpravě Návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání. Vymezení veřejných prostranství, které určují měřítko budoucí zástavby (velikost bloků) souvisí s novou urbanistickou koncepcí rozvoje území (novým funkčním využitím a zvýšenou intenzitou) a jsou logickým vyústěním koordinace soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území – umožnění rozvoje současně s vymezením potřebné veřejné infrastruktury, kterou tento rozvoj vyvolává a kterou musí zabezpečit město Brno.

Upravený návrh pro opakované veřejné projednání je tedy opřený o prověřené řešení v ÚS, které sleduje začlenění tohoto území do nově utvářené struktury této části města a velikost nově vymezených bloků se nijak nevymyká struktuře ploch pro smíšené využití v navazujícím území např. u rozvojových lokalit Tr-2, Tr-4 nebo Tr-6. Postup vymezení veřejných prostranství je transparentně popsán ve výrokové části kap. 4.4.2. Pokud z pozice vlastníka bude předpokládáno jiné využití, je možné to prověřit v rámci následné změny územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům v současné době vyhovět.

Došlo dne 28.06.2021

1452

CJ, MMB
PIL

NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh
pro veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335591/2021

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:

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

mmb1e57d2f5b48

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

Katastrální území 611905, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/přípominky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno-Kníničky

Katastrální území

Kníničky

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Text námítky/přípominky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Podávám námítku proti navrhovanému způsobu využití ploch p.č. [redacted] - jako R/r1/i.

Je pro mě naprosto neakceptovatelné toto omezení tam, kde na okolních parcelách se nachází stavby typu bytové výstavby (bývalý hotel Neptun- plánovaný způsob využití plochy R/v2) nebo plánovaný způsob využití plochy R/v2 – hotel Fontána.

Moje maminka a prarodiče se narodili v Kníničkách, které leží pod hladinou Kníničské nyní Brněnské přehrady. Pozemky, které obhospodařovali, byly pořízeny za peníze vydělané těžkou zemědělskou prací. Střádali korunku ke korunce, aby si mohli kousek po kousku přikoupit políčka. Někdo jiný za ně rozhodl, že musí opustit svůj majetek, aby zde vznikla vodní nádrž. Jako hospodáři tělem i duší zůstali v Kníničkách, ačkoliv celá ostatní rodina se odstěhovala do jiných lokalit. To proto, aby se mohli i nadále starat o své pozemky. Potom přišla éra komunistické svévole a pozemky naší rodině byly zabaveny. Výjimečnost pozemků dokazuje to, že si zde KSČ nechala postavit rekreační středisko (hotel Fontána). Velkou radost nám udělaly restituice, kdy jsme doufali, že se nám majetek našich předků vrátí. Bohužel se tak nestalo. Zastavěná plocha se nevracela. Dnes, kdy zase někdo jiný rozhoduje o mém majetku, zjišťuji, že zřejmě nemám stejná práva, jako majitel nemovitosti, která stojí na našem bývalém rodinném pozemku (hotel Fontána) nebo pozemků v okolí.

Požaduji, aby výše citované pozemky p.č. [redacted] byly v novém návrhu územního plánu města Brna zařazeny k účelu využití R/r1 nebo R/v1. Toto zařazení zásadním způsobem neovlivní charakter území, neboť okolní zástavba již v současnosti dosahuje zastavěnou plochu nad rámec 80m2 – viz p.č. [redacted]

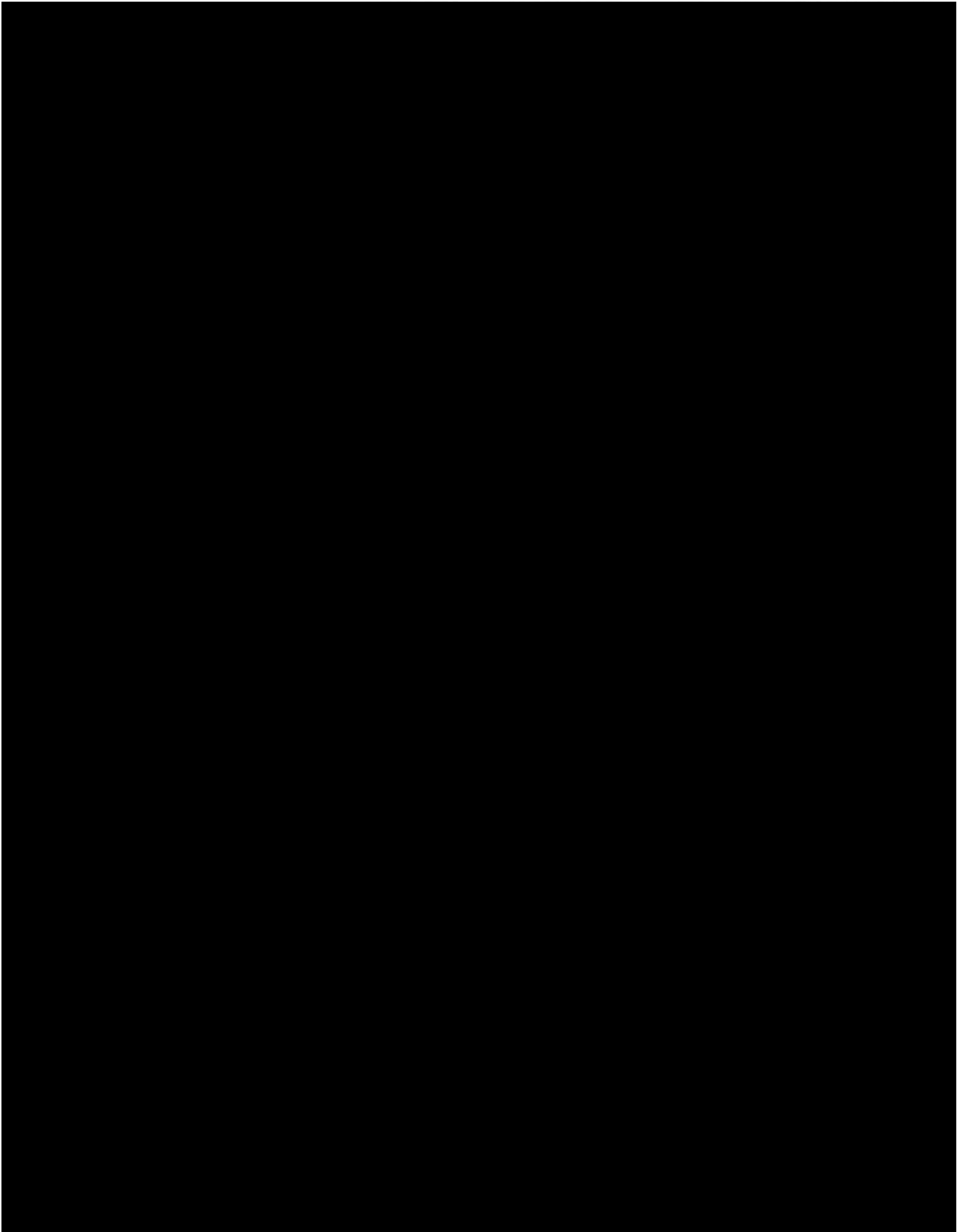
mz.

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Připravovaný Územní plán města Brna



1 : 2 251

MMB/0335591/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje zařazení pozemků 1088/4, 1098/13 a 1098/14 pod plochy rekreace bez specifického způsobu využití. Plochy rekreace bez specifického způsobu využití jsou určeny především pro umožnění hromadné rekreace, proto jsou tyto plochy vymezovány zejména v areálech těchto zařízení, a to na základě odborného prověření, přičemž uvedené pozemky tyto podmínky nesplňují. Pro ostatní plochy rekreace je stanoven specifický způsob rekreace. Tyto plochy rekreace se specifickým způsobem využití byly vymezeny zpracovatelem na základě odborného posouzení s využitím územně plánovacích podkladů (zejména Územní studie Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh a územně analytických podkladů), přičemž plošná výměra ploch rekreace se specifickým způsobem využití území výrazně převažuje nad plochami rekreace bez tohoto specifického způsobu využití. Pro lokality se specifickým způsobem využití jsou stanoveny podrobnější podmínky pro umístování staveb, a to zejména ve snaze zachovat přírodní charakter rekreační oblasti. Stanovení podmínek pro využití a vymezení ploch rekreace bez specifického způsobu využití tak nelze označit za svévolné ani diskriminační. Závěrem lze pouze dodat, že dle stávajícího ÚPmB se lokalita nachází v ploše individuální rekreace, ve které jsou v rekreační oblasti Přehrada možné stavby do 50 m².

Došlo dne: 28.06.2021

305

Č.j. MMB: 0335610
Přil.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335610/2021

listy: 1 přílohy:

druh: lí/sv:

Datum narození/
Identifikační číslo

mmb1es7d2f5b5b

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 (610313)

parc. č.

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

Městská část

Brno-Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice (610313)

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

Ke-3

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Požaduji v této lokalitě změnu navrhovaného využití plochy S/v2 na plochu Z.

Zdůvodnění:

- v petici proti zástavbě pozemku p. č. [redacted] ze dne 26. 2. 2013 se vyjádřilo 702 občanů pro změnu funkce pozemku na zeleň. V příloze přikládám text petice, která byla podána pod č. j. MMB/140034/2013. Dále přikládám odpověď na tuto petici od tehdejšího vedení MMB.

- v dané lokalitě se jedná o nevhodné zahuštění zástavby.

- dojde k nevratnému zániku (v okolní zástavbě) jediného svahu vhodného pro zimní i letní sportování dětí.

- došlo by ke ztrátě důležitého rekreačního prvku volně přístupného všem obyvatelům, který má v dané lokalitě estetickou, ekologickou i sociologickou funkci.

- výrazně se zhorší podmínky života a kvality bydlení lidí z bezprostředního okolí, tj. v domech [redacted] [redacted] Poslední zmiňovaný dům má směřována okna ložnic a dětských pokojů všech bytů na dotčenou stranu. Zástavba by znamenala další zdroj hluku (provoz vzduchotechniky, klimatizace apod.), kterému je tato lokalita vystavena již nyní (stávající objekt restaurace, pošty a obchodů).

- dojde ke zhoršení dopravní situace, přístupová komunikace k pozemku je kapacitně nevyhovující (příjezdem k domu [redacted] se zásobováním pošty, obchodů a firem a užíváním garáží podél této slepé ulice).

V Brně dne 25. 6. 2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

PETICE PROTI ZÁSTAVBĚ POZEMKU P. Č. 2249/8 V K. Ú. KOHOUTOVICE

Petice dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním

Dne 26. února 2013

Komu: Zastupitelstvo městské části Brno – Kohoutovice a Zastupitelstvo města Brna

My, níže podepsaní, nesouhlasíme se zástavbou pozemku parcelní číslo [REDAKCE] v Brně, v kat. území Kohoutovice, zejména potom pro účely projektu polyfunkčního sportovního centra, a to z těchto důvodů:

- znamenalo by to nevratný zásah do zdejší přírody a nežádoucí zahušťování zástavby.
- došlo by ke ztrátě důležitého rekreačního prvku a zániku jediného svahu v okolí vhodného pro zimní sportování dětí.
- jedná se o nevhodné umístění komerčního objektu mezi tři rezidenční domy. Ložnice a dětské pokoje těchto domů jsou směřovány do prostoru tohoto pozemku.
- došlo by ke zvýšení hluku z celodenního provozu objektu a zhoršení kvality života obyvatel okolních domů.
- přístupová komunikace k pozemku je kapacitně nevyhovující (v kombinaci s absencí chodníku, příjezdem k domu Juventus, se zásobováním pošty, obchodů a firem a užíváním garáží podél této slepé ulice).
- plánované polyfunkční sportovní centrum bude přímou konkurencí 250 m vzdálenému a městem nově postavenému akvaparku. Pro místní obyvatele by nepřineslo nic nového.
- městská část prodejem pozemku ztratí kontrolu nad budoucím využitím objektu na takto strategickém místě.

Požadujeme:

- zastavení záměru pronájmu a následného prodeje výše uvedeného pozemku
- ponechání tohoto pozemku v současném stavu (tj. nezastavěném)
- změnit funkci tohoto pozemku v územním plánu na „městská zeleň“ (park, rekreační zeleň nebo ostatní měst

Věříme, že tyto požadavky budou důsledně projednávány a brány v potaz.

Petiční výbor

Zastupovat petiční výbor při jednání se státními orgány je oprávněn kterýkoliv člen petičního výboru (klauzule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

Petici sestavil Mgr. Zbyněk Svoboda, Stamicova 18, 623 00 Brno

Vyplněné petiční archy můžete předat osobně či poštou na adresu [REDAKCE]



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
PRIMÁTOR
Bc. Roman Onderka, MBA

V Brně dne 14. května 2013
č. j.: MMB/140034/2013

Vážený pane,

statutární město Brno obdrželo petici proti zástavbě pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Kohoutovice.

Požadujete:

1. zastavení záměru pronájmu a následného prodeje pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Kohoutovice;
2. ponechání tohoto pozemku v současném, tj. nezastavěném stavu;
3. změnit funkci tohoto pozemku v územním plánu na „městská zeleň“ (park, městská zeleň nebo ostatní městská zeleň).

K bodu 1 a k bodu 2 petice sděluji, že v orgánech statutárního města Brna bylo jednáno o pronájmu pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice a o budoucím prodeji části tohoto pozemku o výměře 1700 m² s tím, že na tomto pozemku bude vybudováno sportovně relaxační centrum s ubytovací kapacitou. K uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o budoucím prodeji, která byla schválena orgány statutárního města Brna v roce 2011 nedošlo, a to z důvodu na straně zájemce o dispozici. Předmětná usnesení Rady a Zastupitelstva města Brna byla následně zrušena. V současné době není o dispozici s předmětným pozemkem jednáno.

Pro úplnost v této věci dodávám, že pokud by v budoucnu byl orgány města Brna projednáván návrh dispozice s předmětným pozemkem, byly by orgány města Brna o Vašich požadavcích, formulovaných v předmětné petici, podrobně informovány.

Pokud se jedná o bod 3 petice - změnit funkci pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Kohoutovice na „městskou zeleň“, chápeme tento Váš požadavek jako žádost o změnu Územního plánu města Brna (ÚPmB), kterou Odbor územního plánování a rozvoje MMB zařadí do souboru změn a předloží k projednání orgánům města. Funkční využití předmětné lokality v novém Územním plánu města Brna bude řešeno na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o dalším postupu pořizování územního plánu.

S pozdravem



Vážený pan
[REDACTED]

MMB/0335610/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadována změna plochy S/v2 na plochu Z. Plocha sportu S/v2 v rozvojové lokalitě Ke-3 mezi stávající bytovou zástavbou je v platném ÚPmB vymezena jako zvláštní plocha pro rekreaci-R, které z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v Návrhu nového ÚPmB plocha sportu. Z 90 % je plocha S/v2 tvořena pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Na plochu S/v2 navazují rozsáhlé plochy lesa, které tvoří rekreační zázemí pro bytovou výstavbu. Jedná se o zastavitelnou plochu, která současně umožňuje, aby byla využívána i pro volně přístupnou zeleň nadále sloužící pro stávající zimní i letní sportování dětí. V případě poptávky na eventuální doplnění zařízení pro v území chybějící volnočasové aktivity (včetně možnosti výstavby budovy) však již nejsou v daném území jiné plochy k dispozici. S ohledem na výše uvedené není důvodné měnit plochu sportu na plochu zeleně.

715

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335621/2021

listy: 1
druh:

přílohy:
11/sv:



mmb1es7d2f5b64

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídllo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Židenice..... parc. č. výměra
1632m2.....

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

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality) Vinice
soukromé vlastnictví

..... výměra 1632m2

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: ...0335621...
Příl.:

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Spolu se svou sestrou vlastníme
nemovitost-pozemek zapsaný na listu vlastnictví číslo pro obec Brno, katastrální území Židenice
v operátu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj., katastrální pracoviště Brno-město.

Parcela původ Pozemkový katastr (PK) p.č. o výměře 1632m2.

Vzhledem k tomu, že pozemek nemůžeme užívat jako zemědělský pozemek, žádáme o zrušení jeho
užívání.

Pozemek hodláme využít pro výstavbu dvou rodinných domků. Vzhledem k tomu, že inženýrské sítě
jsou v jeho těsné blízkosti. Změnu užívání požadujeme tudíž ve prospěch stavební parcely.

Podle stávajícího návrhu územního plánu je pozemek pro nás nevyužitelný, protože slouží k jinému
účelu, než bychom si jako majitelé představovali.

V Brně 22.6.2021
dne

Podpis:

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335621/2021

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.

7/6

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335632/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f5b6b

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335632

Příl.:

Upřesnění obsahu námítky/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-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]) 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]
- 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 krajinně zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 24.6. 2021

Podpis: [REDACTED]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335632/2021

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.



mmb1es7d2f5b71

569

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB	
		opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]	Došlo: 28 -06- 2021	Č.j. MMB: 0335640 Příl.:
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
E-mail: [REDACTED]		tel. č. [REDACTED]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem konkursní správce, který jako jediný může dle § 14a zák. č. 328/1991 Sb. nakládat s pozemky a stavbami v ploše dotčené navrhovanou změnou ÚZ. Katastrální území Horní Heršpice, parc. č. [REDACTED] a budova č.p. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Horní Heršpice		
Katastrální území	Horní Heršpice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	S/a2		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: 0			
<p>Nesouhlasím s tím, aby se pozemky parc. č. [REDACTED] v k.ú. Horní Heršpice staly dle navrhované změny územního plánu tzv. „plochou sportu“ (S/a2). Tímto by došlo k omezení budoucího využití pozemků a na nich umístěných staveb, kde dnes probíhá komerční činnost. Přeměna pozemků na sportoviště nebo výstavba sportovní infrastruktury nemůže poskytnout takový finanční výnos jako jejich dnešní využití. Je zarážející, že ze současné plochy pro rekreaci se podivnou shodou náhod má stát plocha komerční vybavenosti W/a3, vklíněná mezi řeku a nově plánovanou, s řekou souběžnou komunikaci, a u jiných pozemků v totožné poloze se má drasticky změnit jejich určení. Takže někdo si z rekreační plochy nechává udělat komerční plochu a jiným se jejich pozemky mají proměnit v plochy pro stanový tábor nebo kolotoče.</p> <p>Dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, odst. 4 je možné omezení vlastnického práva jen zákonem a za náhradu. Navržená změna určení pozemků je omezením vlastnických práv s negativním dopadem do majetkové sféry konkursního správce z důvodu snížení prodejní ceny předmětných nemovitostí i do sféry jakéhokoliv dalšího vlastníka.</p> <p>Žádám, aby předmětné pozemky se staly plochou komerční využití s výhledem na plochy sousedící, tj. W/a3 u řeky a W/a3 hned přes cestu.</p>			
Ve Starovicích dne 23.6.2021	Podpis: [REDACTED]		

*nehodící se škrtněte

MMB/0335640/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je požadováno, aby předmětné pozemky byly součástí plochy komerční vybavenosti místo plochy sportu S/a2.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky součástí návrhové plochy pro dopravu, v Návrhu nového ÚPmB jsou převážně součástí plochy sportu S/a2, okrajově jsou součástí plochy veřejných prostranství a plochy městské zeleně. Zpracovatel ÚPmB stanovil minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) na 0,5 ha (5 000 m²) a v definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m²) z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti územního plánu. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Ve výčtu ploch, které jsou vymezené ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou uvedeny plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezení předmětných částí pozemku do plochy komerční vybavenosti W by tak právě tvořilo plochu podměrečnou. Plocha sportu však na rozdíl od plochy v platném ÚPmB neomezuje zachování stávajícího způsobu využití nemovitostí. Obecné podmínky využití území v kapitole 6.2 závazné textové části Návrhu ÚPmB to umožňují. V navrhovaných regulativech je uvedeno, že jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. S ohledem na výše uvedené nelze námítce vyhovět.

Došlo dne: 28.06.2021

633

Č.j. MMB: 0335643
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno

Datum narození/
Identifikační číslo

027 52 573

Trvalé bydliště/
sídlo

Stamicova 347/16, Brno 623 00

E-mail: info@stamicova.cz

tel. č. +420 604 45 77 44

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Kohoutovice (610313) parc. č.

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

Městská část

Brno-Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice (610313)

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

2249/8, 2249/13, 2249/14, 2249/2

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335643/2021
listy: 1 přílohy:
druh: li/sv:

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Ke-3



mmb1es7d2f5b75

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

Požadujeme v této lokalitě změnu navrhovaného využití plochy S/v2 na plochu Z.

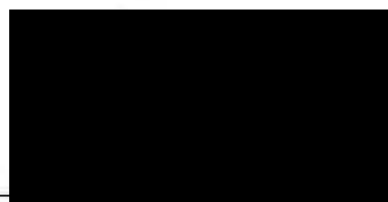
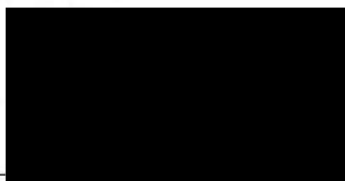
Zdůvodnění:

- pozemek je dlouhodobě aktivně **užíván veřejností** a není nezbytné tuto situaci měnit k horšímu
- jednalo by se o **nevratný zánik** vzrostlých porostů, které slouží jednak jako přirozené herní prostředí dětí, ale také jako jedno z mála míst pro stanoviště ptáků, kterých na sídlišti rapidně ubývá (s výjimkou holubů, kteří obývají střechy panelových domů)
- **významně se zhorší podmínky a kvalita života a bydlení lidí** v domě Stamicova 14-18, Richtrova 1-5 i v domě Stamicova 11. Na tu stranu domu Stamicova 14-18, kde má být stavba umístěna, jsou směřována okna ložnic a dětských pokojů **všech bytů** tohoto domu. V souvislosti s novou zástavbou se zvýší již tak hlučné prostředí, zvláště pak v letním období. Již nyní si obyvatelé domů Stamicova i Richtrova stěžují na nemožnost kvalitního spánku v důsledku existence restaurací, barů a heren, které jsou v okolí hojně situovány. Nutno uvést, že v létě je v panelovém domě naprosto nezbytné mít (zvláště přes noc) otevřená okna. Vzhledem k navrhovanému umístění zástavby pak nevyhnutelně dojde **k podstatnému zastínění** všech oken domu Richtrova (který je níže než předmětný svah, takže budou zastíněna všechna okna osmipatrového panelového domu).
- největším zdrojem hluku nové zástavby bude **provoz vzduchotechniky či klimatizace, a to během dne i noci**. Tomuto neustálému vlivu by byli vystaveni všichni obyvatelé okolních domů, a to včetně nejmenších dětí! Z tohoto důvodu by případný objekt nemusel být **v souladu s hygienickými podmínkami**.

- dojde ke zhoršení dopravní situace, přístupová komunikace k pozemku je kapacitně nevyhovující (příjezdem k domu Stamicova 11, se zásobováním pošty, obchodů a firem a užíváním garáží podél této slepé ulice).

V Brně dne 25. 6. 2021

Podpis:



**nehodící se škrtněte*

MMB/0335643/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadována změna plochy S/v2 na plochu Z. Plocha sportu S/v2 v rozvojové lokalitě Ke-3 mezi stávající bytovou zástavbou je v platném ÚPmB vymezena jako zvláštní plocha pro rekreaci-R, které z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v Návrhu nového ÚPmB plocha sportu. Z 90 % je plocha S/v2 tvořena pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Na plochu S/v2 navazují rozsáhlé plochy lesa, které tvoří rekreační zázemí pro bytovou výstavbu. Jedná se o zastavitelnou plochu, která současně umožňuje, aby byla využívána i pro volně přístupnou zeleň nadále sloužící pro stávající zimní i letní sportování dětí. V případě poptávky na eventuální doplnění zařízení pro v území chybějící volnočasové aktivity (včetně možnosti výstavby budovy) však již nejsou v daném území jiné plochy k dispozici. S ohledem na výše uvedené není důvodné měnit plochu sportu na plochu zeleně.

570

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.

Statutární město Brno
 Doručeno: 28.06.2021
 MMB/0335646/2021

listy: 1 přílohy:
 druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5b7b

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území **Bosonohy** 608505.....

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

Městská část

Bosonohy

Katastrální území

Bosonohy [608505]

Parcelní čísla pozemků (adresa,
 doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
 (např. Be-1 apod.)

B-4

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0335646

Přil.:

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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.

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 25.6.2021

Podpis:

MMB/0335646/2021

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 dne: 28-06-2021

605

Č.j. MMB: 033 56 48
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

E-mail:

tel. č.

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335648/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f5b7d

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Kohoutovice (610313)

parc. č.

jednotka

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

Městská část

Brno-Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice (610313)

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

Ke-3

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Požaduji v této lokalitě změnu navrhovaného využití plochy S/v2 na plochu Z.

Zdůvodnění:

- nachází se zde krásný zelený prvek celého sídliště, kterých je v Kohoutovicích čím dál méně. Pořád se všude poukazuje na to, že děti by měli sportovat a trávit více času venku, a ne doma u technologií, ale změnou, kterou plánujete jim vezmete svah, na kterém velká část kohoutovických dětí sáňkuje a v létě běhá a hraje si – tyto plochy by se ze zdravotních důvodů našich dětí měli rozšiřovat a ne zastavovat.
- v dané lokalitě se jedná o nevhodné zahuštění zástavby.
- došlo by ke ztrátě důležitého rekreačního prvku volně přístupného všem obyvatelům, který má v dané lokalitě estetickou, ekologickou i sociologickou funkci.
- výrazně se zhorší podmínky života a kvality bydlení lidí z bezprostředního okolí, tj. v domech [redacted]. Poslední zmiňovaný dům má směřována okna ložnic a dětských pokojů všech bytů na dotčenou stranu. Zástavba by znamenala další zdroj hluku (provoz vzduchotechniky, klimatizace apod.), kterému je tato lokalita vystavena již nyní (stávající objekt restaurace, pošty a obchodů).
- dojde ke zhoršení dopravní situace, přístupová komunikace k pozemku je kapacitně nevyhovující (příjezdem k domu [redacted] se zásobováním pošty, obchodů a firem a užíváním garáží podél této slepé ulice).

V Brně dne 24. 6. 2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0335648/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadována změna plochy S/v2 na plochu Z. Plocha sportu S/v2 v rozvojové lokalitě Ke-3 mezi stávající bytovou zástavbou je v platném ÚPmB vymezena jako zvláštní plocha pro rekreaci-R, které z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v Návrhu nového ÚPmB plocha sportu. Z 90 % je plocha S/v2 tvořena pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Na plochu S/v2 navazují rozsáhlé plochy lesa, které tvoří rekreační zázemí pro bytovou výstavbu. Jedná se o zastavitelnou plochu, která současně umožňuje, aby byla využívána i pro volně přístupnou zeleň nadále sloužící pro stávající zimní i letní sportování dětí. V případě poptávky na eventuální doplnění zařízení pro v území chybějící volnočasové aktivity (včetně možnosti výstavby budovy) však již nejsou v daném území jiné plochy k dispozici. S ohledem na výše uvedené není důvodné měnit plochu sportu na plochu zeleně.

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335652

Pril:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335652/2021

lístky: 1 přílohy:
druh: 14/sv:



mmb1es7d2f5b82

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídllo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín stavba na parc. č. [redacted]

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)

[redacted], lokalita Vrbovecký mlýn, Brno-
Žebětín

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Zn – 10

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jsem vlastníkem stavby – budova s číslem evidenčním: Žebětín(195677), č. ev. [redacted] zemědělská stavba. V předmětné lokalitě, kde se nachází moje stavba je dlouhodobě provozována zemědělská činnost – chov koní a ostatních zvířat. Stejně tak je i předmětné lokalitě provozován chov koní (spadající pod charakter – zemědělská výroba) firmou Eliot, s.r.o., které zde vlastní i stavby zemědělského charakteru.

Podle stávajícího územního plánu je předmětná lokalita specifikována v ploše R – zvláštní plochy pro rekreaci. V těsné blízkosti (směr východ) se v minulosti nacházel i zemědělský objekt, který byl následně odprodán a stavby demolovány. Následně se podivným způsobem dříve plocha zemědělská změnila ve stávajícím územním plánu jako plocha R, BO a BC, což jsou stavební plochy bydlení. Tyto plochy byly do stávajícího územního plánu určeny jako stavební a to bez zpracovaného regulačního plánu, který by řešil neexistující přístupové komunikace, technickou a dopravní infrastrukturu. Jedná se o lokalitu Vrboveckého potoka v MČ Brno-Žebětín, kde v minulosti byly plochy zemědělské výroby a stavby bydlení nebyly vzhledem k chybějícímu napojení na technickou infrastrukturu možné. Přesto v nedávné době v této lokalitě vznikla stavba rodinného bydlení (parcela č. [redacted] k.ú. Žebětín), která byla pro stavební povolení nazvána jako stavba zemědělská. Stávající majitel pozemků [redacted] a sousedících, vše k.ú.Žebětín má zjevně zájem na těchto pozemcích vystavět bytové domy. Je s podivem, jak se bezproblémově objevilo v návrhu

nového územního plánu stanovení plochy bydlení B/v3 a B/r2 (rozvojová plocha Zn-10). Povolená výška nově navrhovaných bytových domů několikanásobně převyšuje horizont stávajících zemědělských staveb.

Naprosto nesmyslně a v rozporu s regulativy území ekologické stability a i reálného skutečného záplavového území (lokality žebětínského rybníka a vrboveckého potoka) je připravována zástavba tohoto území (dříve zemědělského a území ekologické stability – chráněná oblast žab žebětínského rybníka a přilehlého území) výškovými bytovými domy.

Z průběhu provedených změn funkčních ploch, ke kterým došlo v poslední době a v kontextu navržených změn, které jsou součástí návrhu nového ÚP lze usuzovat, že zpracovatel návrhu podléhá developerským potřebám ekonomických subjektů, které mají zájem do stávajícího území realizovat masivní bytovou výstavbu, která je v rozporu se zásadami řešení ploch zástavby.

V blízkosti vzniklo sídliště Kamechy se stovkami nových bytů, kumulující nemalý nárůst obyvatel. Území kolem Vrboveckého potoka, svahy sadů a zelených ploch, které mají přirozenou funkci městské lokality zeleně, má být zničeno pro zájem developerského projektu. K tomu všemu je plocha bývalého jezdeckého areálu přeměněna z plochy rekreace na plochu sportu, což následně umožňuje další výstavbu mj. i komerčních objektů.

Předmětným návrhem nového ÚP je z výše uvedených důvodů hrubě narušen charakter stávajících objektů, které slouží svým charakterem k zemědělskému účelu a potažmo slouží i developerskému zájmu tyto stavby v budoucnu zlikvidovat. Tímto i zlikvidovat charakter užívání mé vlastní stavby, tj. zemědělská stavba pro chov koní a zvířat. Návrh rozvojové lokality Zn – 10 a s tím spojená masivní bytová výstavba v těsné blízkosti stávajících zemědělsky užívaných objektů, znamená reálně likvidaci stávajícího účelu užívání mého majetku a i majetku firmy Eliot, s.r.o.

Protože mám za to, že zpracovatel návrhu nového územního plánu v předmětném území sleduje více zájmy developerské a nerespektuje stávající přirozené plochy odpočinku a rekreace se zelení pro obyvatele města Brna, zásadně nesouhlasím s návrhem nového funkčního stanovení ploch v lokalitě Zn – 10. Jiné plochy v rámci města Brna, které jsou více vhodné pro výstavbu bydlení jsou zpracovatelem návrhu nového ÚP snad i záměrně opomíjeny, na druhou stranu stávající přirozené lokality zeleně mají být v návrhu zastavovány vysokými bytovými domy a to bez ohledu na charakter a stávající funkční využití. Spatřuji v tomto postupu zpracovatele záměr a možná i vlastní zájem vyhovět ekonomicky silnějším zájmům před zachování existence a reálné budoucnosti majitelů stávajících staveb.

Celý můj život je spjatý se zvířaty, především s chovem koní. Je to moje životní profese. Je přirozené, že se chci bránit naprostému zničení předmětného území, kde mj. je i stavba stájí v mém majetku. Pokud nový územní plán města Brna vůlí jeho zpracovatelů, podléhajících osobním zájmům investorů, má být koncipován k likvidaci tradičních území v městě Brně, nezbyvá nám, občanům města Brna, než se tomu bránit. Třeba i soudní cestou.

Navrhuji změnit plochu v návrhu nového ÚP, specifikovanou jako S/a2 na plochu A/--/, tj. plocha zemědělská.

V Brně dne 22.6.2021

Podpis: ..

*nehodící se škrtněť

MMB/0335652/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený rozvoj všech složek vyjádřený v územním plánu plochami s rozdílným způsobem využití. Pozemek podatele p.č. 2147/4 v k.ú. Žebětín je součástí plochy sportu S/a2, které z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v platném ÚPmB zvláštní plocha pro rekreaci - R. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB je tak zachována kontinuita s platným ÚPmB respektující stávající stav využití území s chovem koní. Lokality s chovem koní a s tím spojeného jezdeckého sportu jsou vymezeny rovněž do plochy sportu např. v Ořešíně, Panská Lícha v Obřanech. Z výše uvedeného vyplývá, že vymezením plochy sportu je stávající využití respektováno. Vymezením požadované plochy zemědělské -A by naopak možnost rozvoje sportovního a jezdeckého areálu byla omezena, neboť plochy zemědělské nejsou určeny k umístění staveb. Lze v nich umístit jen vybrané stavby uvedené v kap. 6.3. v závazné textové části v podmínkách využití plochy zemědělské A. Pozemky v ploše S/a2, která je požadovaná změnit na plochu zemědělskou-A jsou převážně ve vlastnictví České republiky, která žádnou námítku k vymezení plochy S/a2 neuplatnila. Namítané plochy bydlení v sousedící rozvojové lokalitě Zn-10 byly vymezeny v platném ÚPmB na základě veřejně projednané změny platného ÚPmB. V Návrhu nového ÚPmB se tak respektoval stav z platného ÚPmB. Rozhodování o změnách v území v rozvojové lokalitě Zn-10 je podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 12. Mezi podmínky pro pořízení ÚS náleží i řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335653/2021
listy: při lohy:1
druh: 11/sv:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrnn



DS

Podatel:

Jméno a příjmení/Název:



Dat. nar./IČO:



Trvale bytem/sídlo



Námítky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „pořizovatel“), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „StavZ“), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh ÚPmB“) dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.

Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Upravený ÚPmB“), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námítky**.

I.

Vymezení území dotčeného námítkami

Námítky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území“; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č. p. [redacted] v ulici Netroufalky a spoluvlastníkem nemovitosti – bytového domu č. p. [redacted] v ulici Netroufalky, stojícím na pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Bohunice s podílem na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.

Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umístit budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součásti stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**“), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovni takové zástavby;
- podmínky pro umístitování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn“ v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořené pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.

Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Platný ÚPmB“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)¹ anebo jednotlivých zařízení administrativy.² Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.³ Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.⁴ V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lody, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.⁵

Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je „dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně.“⁶ Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy“ se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

¹ Platný ÚPmB, textová část, str. 15.

² Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

³ Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

⁴ Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

⁵ Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.

⁶ Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

(dále jen „ZOPK“), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.“*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000“, kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území.“* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřipustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území“*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.⁷ Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.“*⁸ Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro

⁷ Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

⁸ Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umísťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci „solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace.“⁹ Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořené objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístěny v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je „obvykle volná“ a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umísťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlišťům nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy „je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.).“ Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že „nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území“. Tento požadavek na citlivě zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.¹⁰

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umísťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužících pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.¹¹ Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“ tmavě zelenou svíslou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k „zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot.“¹² Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje „území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.“¹³ Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.

¹⁰ Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.

¹¹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.

¹² Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

¹³ Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),¹⁴ které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umístit prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení“, resp. „kvality prostředí“ obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: „souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.“ NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že „správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“ V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umísťování staveb, je zachování „zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).“

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umísťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezení ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: „Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu...“

¹⁴ Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážně části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že pojem „pohoda bydlení“ zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.“ V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.“ Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevyklučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, pokládá Podatel za významný, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou.“**

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, že **negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB.** Podatel uplatněním této námítky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námítky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7

m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. Zbylé pozemky tvořící Dotčené území (tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné¹⁵ kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umísťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž „pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy“,¹⁶ v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) „zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.¹⁷ Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl „dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna.“¹⁸ Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat „rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině,

¹⁵ Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: „využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující.“

¹⁶ Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

¹⁷ Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

¹⁸ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí.¹⁹ Dále Upravený ÚPmB „chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města.“²⁰ Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je „...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů.“²¹ Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné „preferenční intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centru Brna před zastavěnými volnými plochami.“ Pojem „přestavbové území“ není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určena k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).²² Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny „nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití.“²³

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330 – nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC**. To s sebou nese nutnost podrobněji vymežit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit“ a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: „územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,“ jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit“. Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby „tvořily logické celky v území“, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj“.²⁴ Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.²⁵ V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: „V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy.“²⁶ a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny „doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokalitami, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří“;²⁷ uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky

¹⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

²⁰ Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

²¹ Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

²² Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

²³ Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

²⁴ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.

²⁵ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.

²⁶ Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

²⁷ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.

pouze: „zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ.“²⁸ Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: „v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.“

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: „**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací.“²⁹ Dále je uvedena zásada: „**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou pohledy na významné dominanty, průhledy územím, komponované pohledy, urbanistické osy, pohledové osy, vyhládkové body a stanoviště, cílové pohledy** (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod.“³⁰ Konečně je zmíněna též zásada: „**Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další.**“³¹

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: „**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.**“³² Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: „**Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působením přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktury; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**“³³ Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),³⁴ z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména“), tedy i při posuzování

²⁸ Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

²⁹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

³⁰ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

³¹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

³² Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

³³ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.

³⁴ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.

možného umístění staveb vysokých „pouze“ 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“) a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: **„v urbanisticky definovaných případech (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě úrovně 3 je lokální dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominantá až 40 metrů. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.“**³⁵

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: „Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů.“³⁶ Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.“ Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3“, umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1“, určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nerefletoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1“, nebo „2“, bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: „Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území.“³⁷

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem

³⁵ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

³⁶ Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

³⁷ Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: „V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě.“

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoZPF“), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: „zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině...“³⁸. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: „v případě překryvu (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.“³⁹ Tento „uměřený a vhodný přechod“ byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu“ mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavbě nedostatek.⁴⁰ Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanovenou minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: „zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii, na prostupnost území, dostupnosti všech žádoucích funkcí (mimo jiné dostupnost pobytových zelených ploch pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobně platí pro uspořádání a kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny.“⁴¹

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou

³⁸ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

³⁹ Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

⁴⁰ Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.

⁴¹ Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přílehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách (včetně její výšky), jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků,** přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je **zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) a práv souvisejících (pohody bydlení), a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. V Upraveném ÚPmB přitom**

nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

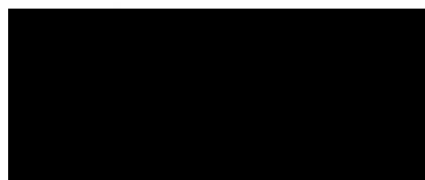
Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [REDACTED] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021



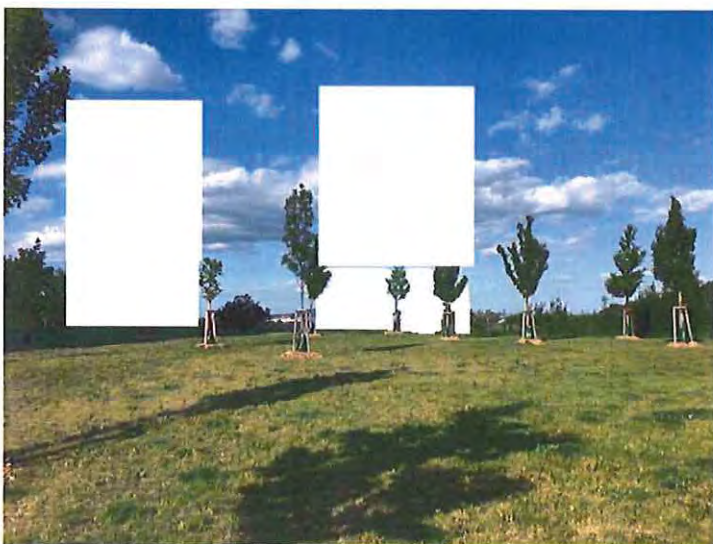
Podpis podatele

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB



Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk



Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ



MMB/0335653/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Došlo dne: 28.06.2021

696

Č.j. MMB: 0335663
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335663/2021

listy: 1 přílohy:
druh: 11/sv:

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.

(sem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

- 1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1
- 2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2
- 3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3
- 4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4
- 5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb § 18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulici Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměru, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová blokovaná zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokované zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkově pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. **Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptní a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

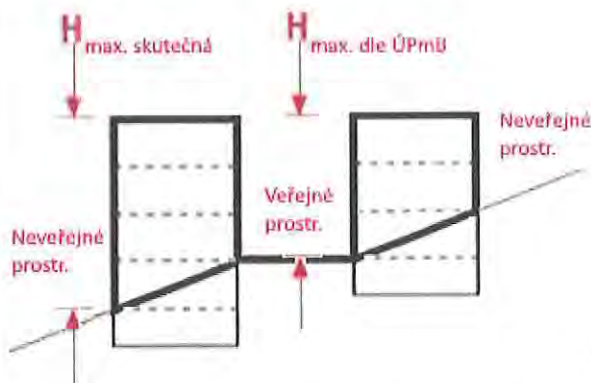
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

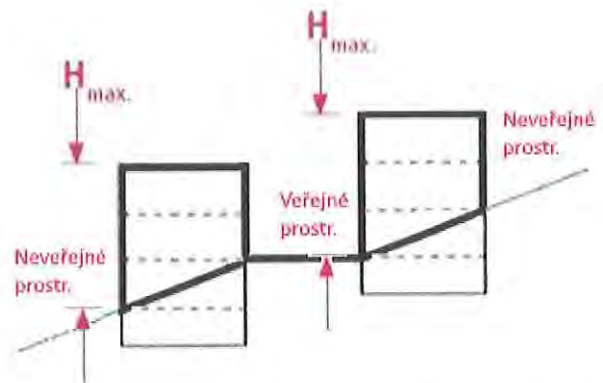
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V BRNĚ..... dne 27.6.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335663/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

571

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335668/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba



mmb1es7d2f5b94

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0335668

Příl.:

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
katastrální území Bohunice parc. č.

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. (ulice Pod Nemocnicí, prostor C/K3)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Be-4

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

Požaduji zachovat stávající definici lokality Be-4 prostor C/K3 dle současného plánu jako hromadné
odstavné a parkovací garáže.

Nesouhlasím s úpravou návrhu nového ÚPMB lokality Be-4 prostor C/k3, která se změnila z dopravní
infrastruktury na plochu smíšenou obytnou s výškou 6 až 10 metrů a dominantou 25 metrů.

V Brně dne 23.06.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335668/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

Došlo dne: 28.06.2021

695

Č.j. MMB: 033 56 45
Příl.:

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 - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. .

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335675/2021
listy: 1 přílohy:
druh: li/sv:

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská



mmb1gs7d2f5b9a

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. **1**

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. **2**

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. **4**

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. **5**

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměru, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Sřetelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Sřetelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovému pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [REDAKCE] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen nlynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [REDAKCE] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídlíště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

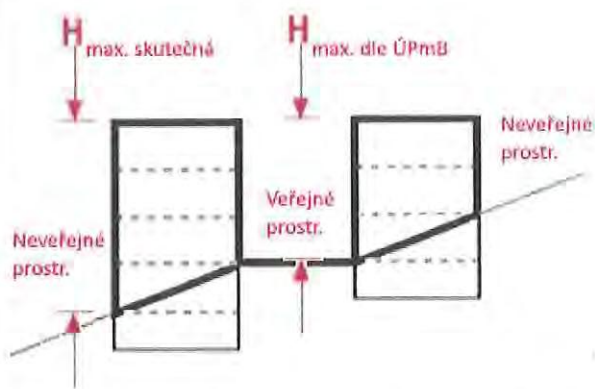
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

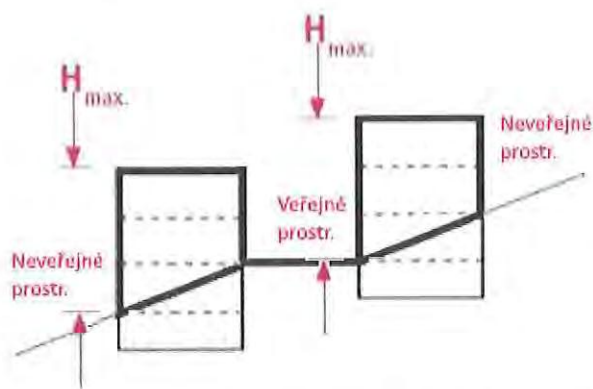
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

v BRNĚ dne 27.6.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335675/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335677
Příl.:

718

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení

Datum narození

Trvalé bydliště

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna ne

Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Nový Lískovec

parc. č.

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

Městská část

Nový Lískovec

Katastrální území

Nový Lískovec

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

parc. č.

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Z

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Já, [redacted] jakožto spolumahitelé parcely č. [redacted] (Nový Lískovec) žádáme v rámci této námítky o změnu druhu plochy této parcely, která je vedena v návrhu územního plánu jako plocha změn, pl. městské zeleně („Z“), a to na stabilizovanou plochu, pl. zahrádek („I“), tak jak jsou v návrhu územního plánu aktuálně vedeny i některé sousední parcely. Pozemek je v osobním vlastnictví, je oplocen (veřejnosti nepřístupný) a plní funkci zahrady, nikoliv funkci městské zeleně. Stávající vedení části pozemku v návrhu územního plánu jako městské zeleně tedy neodpovídá skutečnému stavu a využití pozemku a je nám, jakožto majitelům k tíži, jelikož na takto vedeném pozemku je majitel značně omezen např. při potřebě postavení objektu na skladování zahradního nářadí, nebo objektu k individuální rekreaci apod. a může i snižovat tržní cenu daného pozemku.

Dále bychom chtěli uvést, že po smrti mého otce pana Edvarda Jarouška, který zemřel v r. 1987 jsem se stal jediným majitelem pozemků [redacted] (Pozemek [redacted] byl později sloučen s pozemkem [redacted] Obvodní národní výbor Brno I mě v roce 1987 prakticky donutil pod pohrůžkou finančního postihu, tyto pozemky oplocit a rozdělit pro zahrádkářské účely a to 25 občanům. Charakter tehdejších pozemků nebyl dobrý. Jednalo se o značně kamenitou půdu, kterou museli zahrádkáři zrekultivovat a upravit, což jim trvalo několik roků a stálo značné úsilí. Zdá se nám proto krajně nespravedlivé a

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335677/2021
13 listů: 1
přílohy: 1
11/2021
mmb1es7d2f5b9d



necitlivé, aby tyto zahrádky nemohli zahrádkáři dále užívat.

S pozdravem .. [redacted]

V Jablonci nad Nisou.....

Dne 25.6. 2021

Podpis (

.....

Podpis (

.....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335677/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna na plochu městské zeleně Z je navržena na těchto pozemcích ze stávající plochy krajinné zeleně. Z toho lze vyvodit, že lokalita není cílena pro stavební funkci, ale naopak pro zachování či obnovu přírodních a krajinných hodnot v území. Tyto pozemky také přímo sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím. Plochy zahrádek I nově umožní stavby do 40 m² a taková stavební činnost v jeho sousedství není zcela žádoucí. Je zde tedy navržen pás městské zeleně, jejíž realizace může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se také majetkové vypořádání ze strany města. Do té doby lze pozemky užívat nejen v souladu s regulativy pro plochy zeleně Z, ale platí pro ně současně i obecné podmínky využití území (uvedené v kapitole 6.2 závazné textové části), které způsob využití pozemků pro individuální rekreaci formou zahrádkaření umožní do doby započetí realizace stanoveného využití pro plochu. Stavba objektu pro zahrádkářskou činnost by mohla být za splnění příslušných podmínek (kap. 6.2 závazné textové části) realizována v režimu dočasné stavby. Pozemky je tedy možné nadále užívat stávajícím způsobem a námitce se nevyhovuje.

Došlo dne: 28.06.2021

694

Č.j. MMB: 0335684
Přil.:
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 - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335684/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

1/1 sv:

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská



mmb1es7d2f5ba3

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. **1**

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. **2**

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obvtný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. **4**

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. **5**

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1

2

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2

3

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3

5

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová blokovaná zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokované zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníku pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. SMCBSLA/001111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggy, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

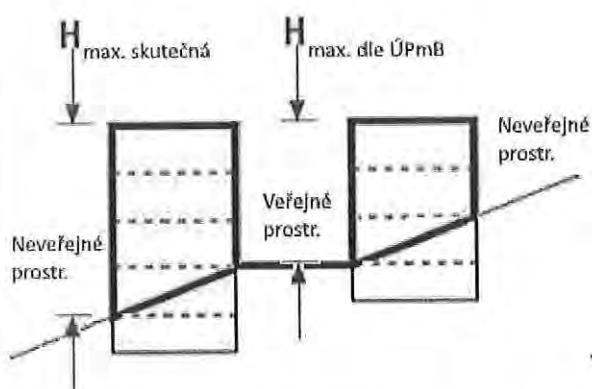
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

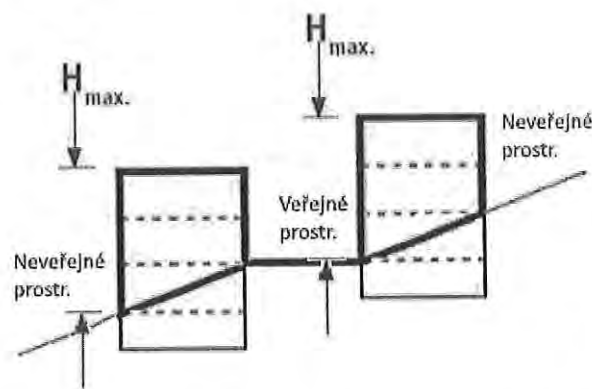
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

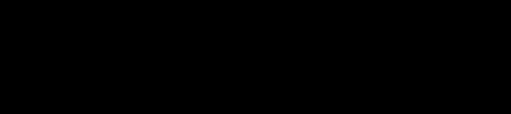
Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V V <i>BRNO</i> dne <i>27.6.2021</i>	Podpis: 
---	--	-------

*nehodící se škrtněte

MMB/0335684/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

617

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



mmb1es7d2f5ba5

22. června 2021

Námítky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

My, níže podepsaní podáváme následující námítky:

1. **Trasování transevropské „43“ je v rozporu s legislativou EU o TEN-T**

Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti - zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí.** Komunikace „43“ tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.

2. **Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.**

Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nesplnila *povinnost posoudit všechna rozumná řešení – neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43“ jako plnohodnotný obchvat celého města Brna* trasovaný v tzv. Boskovické brázdě.

3. **Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR**

Odůvodnění:

V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.

4. **Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43“ přes Kníničky**

Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlčení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.

5. **Silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem**

Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43“ místo „R43“. Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.

6. **Grafická část ÚPmB pro „43“ je v rozporu se ZÚR JMK**

Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.

7. **Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí**

Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších částí návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

8. **Není jednoznačně stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu**

Odůvodnění: Napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

9. **MÚK „43“ u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA**

Odůvodnění: Diskuze o „poloviční“ nebo „všesměrné“ MÚK na transevropské komunikaci „43“ ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.

10. **Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43**

Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.

11. **Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43**

Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB:0335686.....

Příl.:

- 3** **12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit**
 Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti. **3**
- 4** **13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystrce-Záměstí**
 Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43“, neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43“ do Bystrce a dále zatížila silnici II/384 s křižováním „Terminálu Bystrce-ZOO“, a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského“. Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba. **4**
- 5** **14. „Parkoviště Palcary“ je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB**
 Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary“ pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „veřejných prostranství“. Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost. **5**
- 6** **15. Nepříjemná protipovodňová opatření v Kníničkách**
 Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystrce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určité. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápána jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svatky nelze bagrovat, je zde zvláště chráněná fauna. **6**
- 7** **16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky**
 Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby. **7**
- 8** **17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže**
 Odůvodnění: Jako nepřijatelné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřijatelným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany. **8**
- 9** **18. Problematické výškové regulace v prostoru MČ Kníničky**
 Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje. **9**
- 10** **19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely**
 Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T. **10**

Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

Jméno a příjmení (TISKACÍM PÍSMEM)	Adresa	Podpis
Nemovitost:		
	Brno, PSČ	
Nemovitost:		

MMB/0335686/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.

Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že v namítaném území je návrh ÚPmB nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; že město Brno dostatečně nechránilo občany města proti tranzitní dopravě; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; návrh grafické části ÚPmB v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/ Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA; není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43 a není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.

Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“ Tedy ve věci záměrů v nadřazené dokumentaci již bylo rozhodnuto.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření. Nicméně není legislativně možné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace nepřevzít a nezpřesnit. Naopak v tomto případě by byl Návrh územního plánu nezákonný.

Pokud se jedná o konstatování ohledně nedostatečné ochrany občanů města proti tranzitní dopravě, je navrženo řešení, které odpovídá územně plánovací podrobnosti – tedy je vymezen koridor pro „podpovrchové“ vedení komunikace a podrobnější řešení a vazby budou prověřeny v podrobnějších prověřeních v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pokud se jedná o posouzení záměrů v rámci koncepce SEA, tak ty již byly posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.

Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

Pokud se jedná o „vyjasnění“ polohy doprovodné komunikace nebo řešení přivaděče ke komunikaci I/43 uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického

návru komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení (např. z důvodu řešení významných přeložek sítí apod.) vyvstane potřeba projednání změny územního plánu.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Pokud se jedná o „stanovení“ napojení komunikace „43“ na silniční síť nižšího řádu uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického návrhu komunikačního propojení.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláště odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námítce se tedy nevyhovuje.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy přeložky silnice III/3846 pro obchvat Bystrc-Záměstí a Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).

Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.

Námítka č.5

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.

Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.

Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námítka č.6

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zásady územního vymezení koncepce protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. (Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky, 2009). Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky byl v roce 2015 zpřesněn Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015. Další zpřesňování bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možností zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing.Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.

Pokud se týká ochrany fauny – zvláště chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námítka č.7

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.

Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námítka č.8

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námítky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námítka č.9

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.

V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námítka č.10

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.

V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.

Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.

V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.

Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.

592

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335690/2021

lísty: 1 přílohy:

druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5baa

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0335690

Příl.:

22. června 2021

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

Námítky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

My, níže podepsaní podáváme následující námítky:

- 1. Trasování transevropské „43“ je v rozporu s legislativou EU o TEN-T**
Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti - zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí.** Komunikace „43“ tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.
- 2. Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.**
Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nesplnila *povinnost posoudit všechna rozumná řešení – neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43“ jako plnohodnotný obchvat celého města Brna trasovaný v tzv. Boskovické brázdě.*
- 3. Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR**
Odůvodnění:
V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.
- 4. Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43“ přes Kníničky**
Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlečení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.
- 5. Silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem**
Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43“ místo „R43“. Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.
- 6. Grafická část ÚPmB pro „43“ je v rozporu se ZÚR JMK**
Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.
- 7. Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí**
Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších částí návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.
- 8. Není jednoznačně stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu**
Odůvodnění: Napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.
- 9. MÚK „43“ u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA**
Odůvodnění: Diskuze o „poloviční“ nebo „všesměrné“ MÚK na transevropské komunikaci „43“ ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.
- 10. Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43**
Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.
- 11. Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43**
Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

- 12** **12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit**
Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti. **12**
- 13** **13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystrce-Zámostí**
Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43“, neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43“ do Bystrce a dále zatížila silnici II/384 s křižováním „Terminálu Bystrce-ZOO“, a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského“. Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba. **13**
- 14** **14. „Parkoviště Palcary“ je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB**
Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary“ pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „veřejných prostranství“. Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost. **14**
- 15** **15. Nepřijatelná protipovodňová opatření v Kníničkách**
Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystrce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určitě. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápána jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svatky nelze bagrovat, je zde zvláště chráněná fauna. **15**
- 16** **16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky**
Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby. **16**
- 17** **17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže**
Odůvodnění: Jako nepřijatelné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřijatelným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany. **17**
- 18** **18. Problematické výšková regulace v prostoru MČ Kníničky**
Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje. **18**
- 19** **19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely**
Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T. **19**

Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

Jméno a příjmení (TISKACÍM PÍSMEM)	Adresa	Podpis
---------------------------------------	--------	--------



MMB/0335690/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.

Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námítka č.2

Námítka č.3

Námítka č.4

Námítka č.5

Námítka č.6

Námítka č.7

Námítka č.8

Námítka č.9

Námítka č.10

Námítka č.11

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že návrh ÚPmB je nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; není posouzena existence MÚK Rozdrojovice; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; grafická část ÚPmB je v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá; existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.

Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření.

Pokud se jedná o prověření posouzení MÚK mimo správní území města Brna, tak ty byly již posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.

Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

V rámci podání je konstatováno, že není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43. Předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z konkrétního technického návrhu komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení bude potřeba projednání změny územního plánu.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

V rámci podání je konstatováno, že není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43. Předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Potřeba případného řešení „přivaděče“ vyvstane až z konkrétního technického návrhu komunikačního propojení a řešení navazující silniční sítě. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení bude potřeba projednání změny územního plánu.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Námítka č. 12

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláště odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námítce se tedy nevyhovuje.

Námítka č. 13

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy pro obchvat Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).

*Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.
Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.*

Námítka č. 14

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.

Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.

Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námítka č. 15

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka obsahuje tvrzení, že PPO vymezena v rozporu se ZÚR JmK, vnitřně rozporně a nedostatečně určité. Zásady územního vymezení koncepce protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Z uvedeného vyplývá, že návrh PPO není se ZÚR v rozporu. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možnosti zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing. Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.

Pokud se týká ochrany fauny – zvláště chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námítka č.16

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.

Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námítka č.17

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námítky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námítka č.18

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.

V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námítka č.19

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.

V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.

Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.

V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.

Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.



mmb1es7d2f5bae

na 2021

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

Námítky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

My, níže podepsaní podáváme následující námítky:

1. **Trasování transevropské „43“ je v rozporu s legislativou EU o TEN-T**

Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti - zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí.** Komunikace „43“ tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.

2. **Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.**

Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nesplnila *povinnost posoudit všechna rozumná řešení – neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43“ jako plnohodnotný obchvat celého města Brna* trasovaný v tzv. Borskovické brázdě.

3. **Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR**

Odůvodnění:

V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.

4. **Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43“ přes Kníničky**

Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlečení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.

5. **Silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem**

Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43“ místo „R43“. Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.

6. **Grafická část ÚPmB pro „43“ je v rozporu se ZÚR JMK**

Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.

7. **Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí**

Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších částí návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

8. **Není jednoznačně stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu**

Odůvodnění: Napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

9. **MÚK „43“ u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA**

Odůvodnění: Diskuze o „poloviční“ nebo „všesměrné“ MÚK na transevropské komunikaci „43“ ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.

10. **Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43**

Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.

11. **Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43**

Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 28 -06- 2021	
Č.j. MMB: 0335693	
Přil.:	

- 3** **12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit**
 Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti.
- 4** **13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystře-Zámostí**
 Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43“, neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43“ do Bystřce a dále zatížila silnici II/384 s křížováním „Terminálu Bystře-ZOO“, a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského“. Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba.
- 5** **14. „Parkoviště Palcary“ je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB**
 Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary“ pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „veřejných prostranství“. Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost.
- 6** **15. Nepříjatelná protipovodňová opatření v Kníničkách**
 Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystřce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určitě. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápána jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svratky nelze bagrovat, je zde zvlášť chráněná fauna.
- 7** **16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky**
 Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby.
- 8** **17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže**
 Odůvodnění: Jako nepřijatelné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřijatelným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany.
- 9** **18. Problematické výškové regulace v prostoru MČ Kníničky**
 Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje.
- 10** **19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely**
 Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T.

Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

Jméno a příjmení (TISKACÍM PÍSMEM)	Adresa	Podpis
	Brno, PSČ	
Nemovitost:		

MMB/0335693/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.

Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že v namítaném území je návrh ÚPmB nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; že město Brno dostatečně nechránilo občany města proti tranzitní dopravě; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; návrh grafické části ÚPmB v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/ Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA; není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43 a není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.

Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“ Tedy ve věci záměrů v nadřazené dokumentaci již bylo rozhodnuto.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření. Nicméně není legislativně možné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace nepřevzít a nezpřesnit. Naopak v tomto případě by byl Návrh územního plánu nezákonný.

Pokud se jedná o konstatování ohledně nedostatečné ochrany občanů města proti tranzitní dopravě, je navrženo řešení, které odpovídá územně plánovací podrobnosti – tedy je vymezen koridor pro „podpovrchové“ vedení komunikace a podrobnější řešení a vazby budou prověřeny v podrobnějších prověřeních v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pokud se jedná o posouzení záměrů v rámci koncepce SEA, tak ty již byly posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.

Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

Pokud se jedná o „vyjasnění“ polohy doprovodné komunikace nebo řešení přivaděče ke komunikaci I/43 uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického

návru komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení (např. z důvodu řešení významných přeložek sítí apod.) vyvstane potřeba projednání změny územního plánu.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Pokud se jedná o „stanovení“ napojení komunikace „43“ na silniční síť nižšího řádu uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického návrhu komunikačního propojení.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláště odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námítce se tedy nevyhovuje.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy přeložky silnice III/3846 pro obchvat Bystrc-Záměstí a Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).

Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.

Námítka č.5

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.

Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.

Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námítka č.6

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zásady územního vymezení koncepce protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. (Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky, 2009). Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky byl v roce 2015 zpřesněn Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015. Další zpřesňování bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možnosti zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing.Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.

Pokud se týká ochrany fauny – zvláště chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námítka č.7

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.

Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námítka č.8

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námítky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námítka č.9

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.

V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námítka č.10

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.

V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.

Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.

V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.

Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.

973



Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335696/2021
Listy: 1
Prilohy: 1
Druh: 11/SV:

Spolek
„Občané za ochranu kvality bydlení v Brně-Kníničkách, Rozdrojovic
Jinačovicích z.s.“,
IČO 266 53 486

Sídlo a poštovní doručovací adresa: U luhu 23, 635 00 Brno

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335696
Přil.:

23. června 2021

Námítky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

1. Trasování transevropské „43“ je v rozporu s legislativou EU o TEN-T

Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti - zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí.** Komunikace „43“ tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.

2. Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.

Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nespĺnila **povinnost posoudit všechna rozumná řešení – neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43“ jako plnohodnotný obchvat celého města Brna** trasovaný v tzv. Boskovické brázdě.

3. Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR

Odůvodnění:

V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.

4. Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43“ přes Kníničky

Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlčení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.

5. Silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem

Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43“ místo „R43“. Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.

6. Grafická část ÚPmB pro „43“ je v rozporu se ZÚR JMK

Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.

7. Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí

Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších částí návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

8. Není jednoznačně stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu

Odůvodnění: Napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

9. MÚK „43“ u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA

Odůvodnění: Diskuze o „polovičnické“ nebo „všesměrné“ MÚK na transevropské komunikaci „43“ ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.

10. Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43

Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.

11. Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43

Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit

Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti.

13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystrc-Zámostí

Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43“, neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43“ do Bystrce a dále zatížila silnici II/384 s křižováním „Terminálu Bystrc-ZOO“, a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského“. Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba.

14. „Parkoviště Palcary“ je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB

Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary“ pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „veřejných prostranství“. Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost.

15. Nepříjemná protipovodňová opatření v Kníničkách

Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystrce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určitě. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápána jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svratky nelze bagrovat, je zde zvláště chráněná fauna.

16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky

Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby.

17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže

Odůvodnění: Jako nepřipustné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřipustným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany.

18. Problematické výškové regulace v prostoru MČ Kníničky

Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje.

19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely

Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T.

Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

MMB/0335696/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.

Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že v namítaném území je návrh ÚPmB nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; že město Brno dostatečně nechránilo občany města proti tranzitní dopravě; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; návrh grafické části ÚPmB v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/ Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA; není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43 a není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.

Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“ Tedy ve věci záměrů v nadřazené dokumentaci již bylo rozhodnuto.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření. Nicméně není legislativně možné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace nepřevzít a nezpřesnit. Naopak v tomto případě by byl Návrh územního plánu nezákonný.

Pokud se jedná o konstatování ohledně nedostatečné ochrany občanů města proti tranzitní dopravě, je navrženo řešení, které odpovídá územně plánovací podrobnosti – tedy je vymezen koridor pro „podpovrchové“ vedení komunikace a podrobnější řešení a vazby budou prověřeny v podrobnějších prověřeních v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pokud se jedná o posouzení záměrů v rámci koncepce SEA, tak ty již byly posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.

Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

Pokud se jedná o „vyjasnění“ polohy doprovodné komunikace nebo řešení přivaděče ke komunikaci I/43 uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického

návru komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení (např. z důvodu řešení významných přeložek sítí apod.) vyvstane potřeba projednání změny územního plánu.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Pokud se jedná o „stanovení“ napojení komunikace „43“ na silniční síť nižšího řádu uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického návrhu komunikačního propojení.

Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláště odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námítce se tedy nevyhovuje.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy přeložky silnice III/3846 pro obchvat Bystrc-Záměstí a Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).

Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.

Námítka č.5

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.

Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.

Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námítka č.6

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zásady územního vymezení koncepce protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. (Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky, 2009). Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky byl v roce 2015 zpřesněn Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015. Další zpřesňování bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možností zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing.Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.

Pokud se týká ochrany fauny – zvláště chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námítka č.7

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.

Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námítka č.8

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námítky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námítka č.9

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.

V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námítka č.10

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.

V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.

Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.

V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.

Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.

Došlo dne: 28 -06- 2021

649

Č.j. MMB: 0335698
Příl:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335698/2021

Listy: 1 Přílohy:

Druh: li/sv:

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 Líšeň parc. č. ...



mmh1e7d2f5hb2

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

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

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obvtný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1

2

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2

3

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3

5

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že “Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. SMCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggye, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [REDAKCE] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [REDAKCE] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnou dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

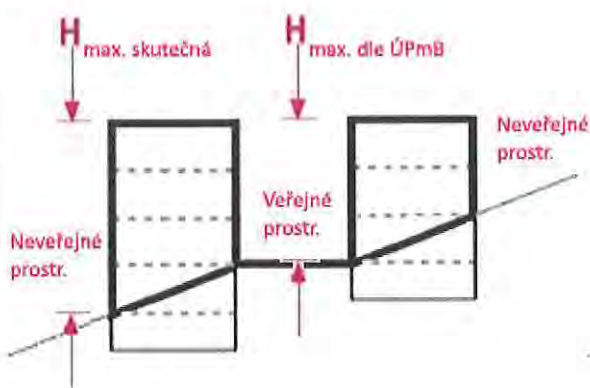
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

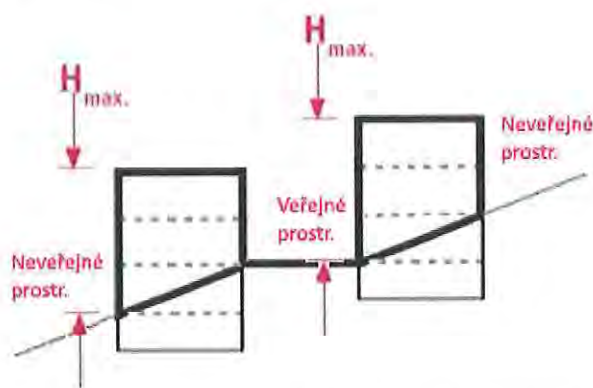
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbýlá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V *BRNE* dne *24.6.2021*

Podpis:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335698/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Došlo: 28 -06- 2021

0335701

Č.j. MMB:

Příl.:

592

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335701/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/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 navrhouvanou změnou
katastrální územíSadová..... parc. č.

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

Městská část

Královo Pole

Katastrální území

Sadová

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Pozemek parcela č.

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Sa - 1

Text námitky/připomínky vč- etně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Požaduji přerážení části pozemku - parcela č. v katastrálním území Sadová ve vlastnictví
Statutárního města Brna z plochy B/r2 do plochy Městské zeleně z důvodu ochrany a regulace zeleně,
zelených vnitrobloků, zachování kvality bydlení a života ve městě. Cílem je zelené Brno!

V Brně.... dne 21.6.2021.....

Podpis:

MMB/0335701/2021

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.

V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námitce požadované využití jako využití související s funkcí hlavní.

Došlo dne: 28.06.2021

650

Č.j. MMB: 033.5705 / NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Přil.:

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 Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335705/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7d2f5bb8

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- | | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. | 1 |
| 2 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. | 2 |
| 3 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. | 3 |
| 5 | Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. | 5 |

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníku pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navýšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídlíště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnou dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízení pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

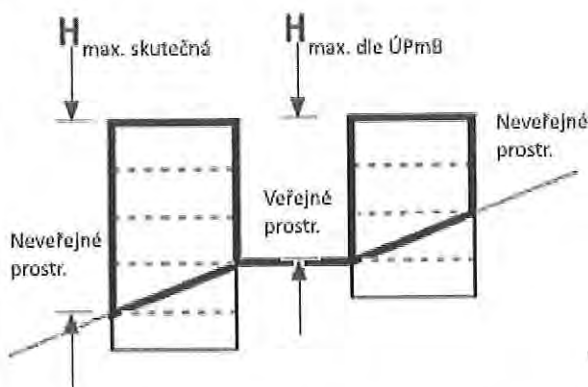
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

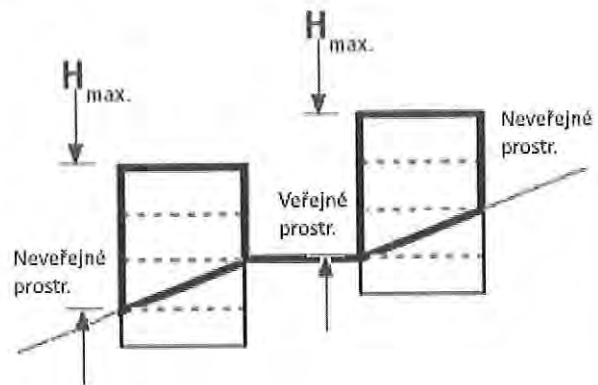
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.


Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V *Prně...* dne *27.6.2021*

Podpis: 

*nehodící se škrtněte

MMB/0335705/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

634

MAGISTRÁT Odbor územního plánování a rozvoje
Dobro: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335712
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335712/2021
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.

Jsme občany města Brna

Jsme vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

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

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

Městská část

Brno-Bosonohy

Katastrální území

Bosonohy

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Katastrální území Bosonohy parc. č.

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

V/a2/S

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Obsah námítky: Jako vlastníci výše uvedeného pozemku nesouhlasíme s navrhovaným využitím pozemku parc. č. k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je náš pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

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

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

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

způsobem využití „plocha veřejné vybavenosti.“

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

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

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

V *Brno*

dne *23.6.2021*

Podpis:

*nehodící se škrtněte

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.

Jsme občany města Brna

Jsme vlastníky pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Bosonohy

parc. č.

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

Městská část

Brno-Bosonohy

Katastrální území

Bosonohy

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Katastrální území Bosonohy parc č.

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Z, K

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 0

celkový počet stran všech příloh 0

Obsah námítky: Jako vlastníci výše uvedených pozemků nesouhlasíme s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je náš pozemek navržen jako plocha městské zeleně a plocha krajinné zeleně.

Požadujeme změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedených pozemcích možné vybudovat rodinné domy.

Odůvodnění námítky: V předmětné lokalitě, v těsné blízkosti daných pozemků, probíhala v poslední době výstavba rodinných domů, vč. bytového domu financovaného městskou částí, zatímco naše pozemky byly určeny k městské zeleni. S takovým využitím nesouhlasíme.

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k našemu nedůvodnému znevýhodnění oproti majitelům těchto pozemků v sousedství. Je zřejmé, že využití pozemků, u nichž

bude nově veden způsob využití „městská zeleň“ dojde ke značnému omezení jejich práv a svobod. Předkladatel záměru tak odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky, jakkoliv jinak nakládat, zatímco ostatním majitelům v okolí bylo umožněno stavět rodinné domy.

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

V *Brně*

dne *23.6.2021*

Podpis:



**nehodící se škrtněte*

MMB/0335712/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

Došlo dne: 28.06.2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: ÚPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335713/2021

Fyzická osoba/právnícká osoba

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

Prilohy: 1
Prilohy: 11/sv:



nb1es7d2f5bc2

Jsem - nejsem* občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část: Brno - Líšeň
Katastrální území: Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality): [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.): Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

- 1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.
 - 2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.
 - 3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
 - 4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytňový soubor „Rezidence Novolišeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.
 - 5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.
- Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolišeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.
- Požadavek:**
- 1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
 - 2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
 - 3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
 - 5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přílehlého terénu.
- Zdůvodnění:**
- Pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladem nových kvalitních urbanistických

657

strukturu s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystřice B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoji lokality, ochraně hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkově pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným

bydlením na straně východní."

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **buďe plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i petici občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominální dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je **narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbarská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá

s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnou dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

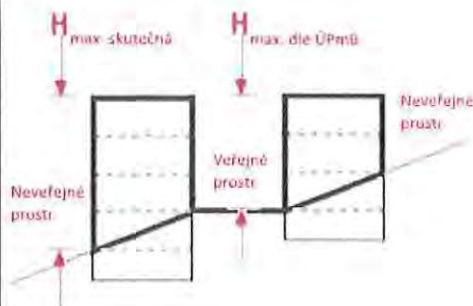
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

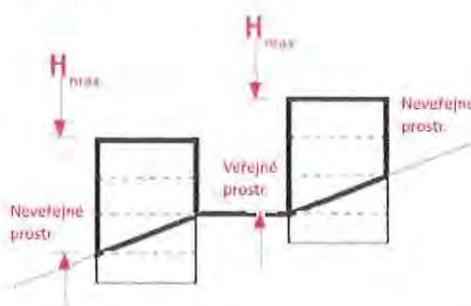
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



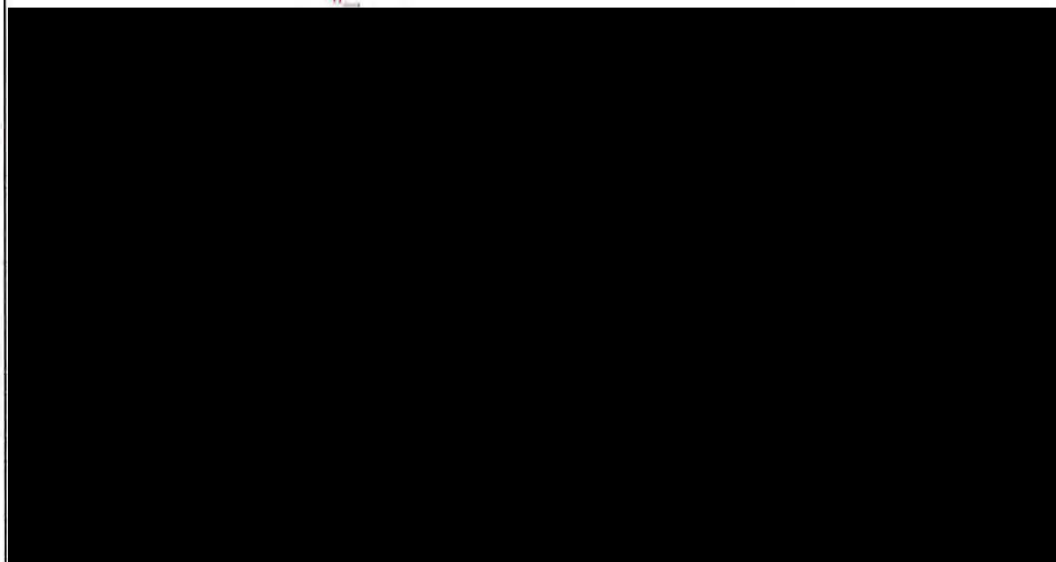
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společnosti obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně... dne 19.6.2021 Podpis: [redacted]

MMB/0335713/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

719

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

MA
STAT
C. do
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335715
Přílohy:

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335715/2021
listy: 1 přílohy: 11/sv:
druh: 11/sv:
mmb1e57d2f5bc4

Podatel:

Věc: Námitka ke konceptu územního plánu města Brna podle ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb.

Podávám námitku proti návrhu změn územního plánu HH/4 propojení Ořechovská – Bohunická, Vý/D/0226.

Jsem majitelka rodinného domu č.p. [redacted] na ulici Bohunická, parcela č. [redacted] vše v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Dům jsem koupila v roce 2007 za účelem bydlení. Část domu mám od roku 2010 zkolaudovanou za účelem podnikání – prodejna.

Proto jako vlastník výše uvedených pozemků a staveb podávám následující námitky, které odůvodňuji takto:

1. **S navrženou trasou pozemní komunikace (přemostění/propojení Ořechovská – Bohunická) nesouhlasím**, neboť nepřiměřeně zasáhne do mého vlastnického práva, které bude schválením změny územního plánu značně omezeno. Budou vytvořeny podmínky
2. proto, aby mi mohlo být moje vlastnické právo k pozemkům a stavbám na nich **kdokoliv v budoucnu dále omezeno věcným břemenem či zcela odňato ve vyvlastňovacím řízení**. Změna využití pozemků v mém vlastnictví v podstatě znemožní jakoukoliv možnost plánované přestavby a rozšíření domu. Tímto bude omezena i možnost dalšího plánovaného rozvoje a rozšíření firmy.
3. Není zde dán veřejný zájem na tom, aby pozemní komunikace vedla právě a jedině v navrhované trase a nebylo dostatečně prokázáno, že je nezbytné vést těleso komunikace v navrhované trase.
4. Touto změnou územního plánu dále dojde **k výraznému snížení tržní hodnoty** mých pozemků a staveb, což je pro mě vzhledem k zatížení domu hypotékou nepřijatelné. Z tohoto důvodu v případě schválení navrhované změny požaduji odpovídající finanční vyrovnání, vzhledem k tomu, že jsem do této nemovitosti investovala nemalé peníze na jeho opravu.
5. Negativně se také projeví změna územního plánu na rozvoji mé firmy, neboť případné stěhování sídla a provozovny by s sebou přineslo další a **nemalé finanční náklady**. Další negativum spojené se stěhováním provozovny je úbytek zákazníků a tím následně **dojde ke snížení zisků**.
6. **Od původního návrhu na změnu uplynulo několik let a doposud nedošlo k realizaci. Je tedy naprosto zjevné, že plánovaná realizace dopravního tělesa není zcela nezbytná.**

7. **Důrazně požaduji, aby od změny územního plánu a následné realizace, která citelně zasahuje do mého vlastnického práva, bylo upuštěno.**

Žádám o písemném vyjádření k mé námitce a vysvětlení jak bude situace časem řešena.



V Brně dne 22.06.2021

MMB/0335715/2021

Námitka

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem HH/4 komunikační propojení Bohunická - Ořechovská.

V Návrhu pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně řešení. Jedná se o dlouhodobý záměr, který je vymezen již v současném územním plánu, tedy zástavba při ulici Bohunické není v území stabilizována.

Nejedná se tedy o nový záměr, ale novým územním plánem bylo potvrzeno jeho sledování.

To, že zatím nedošlo k jeho realizaci není záležitostí územního plánu, ale přípravy stavby. Totéž se týká případného majetkoprávního vypořádání a kompenzací spojených s výkupy pozemků pro konkrétní záměr.

S ohledem k blízkosti dálnice a železničních tratí, kde by v budoucnu měla být vedena i vysokorychlostní doprava nejsou v této lokalitě vytvořeny podmínky pro stabilizaci bydlení.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Došlo dne: 28.06.2021

033.5414

652

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335717/2021

Identifikační údaje podatele

listy: 1
druh:

přílohy:
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 Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1

Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

1

2

Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

2

3

Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3

4

Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

4

5

Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1

2

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2

3

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3

5

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přílehlého terénu.

5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladem nových kvalitních urbanistických

struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová blokovaná zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokované zástavby RD se dotvrdí založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstředná pouze k vlastnímu pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným

bydlením na straně východní."

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **buďe plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbarská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

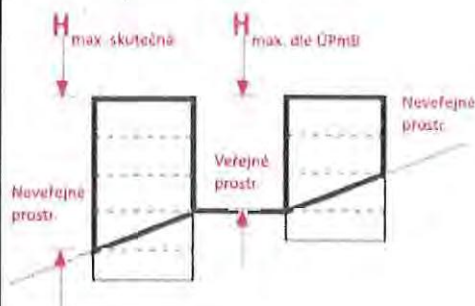
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

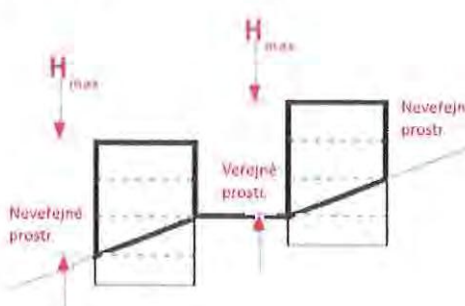
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



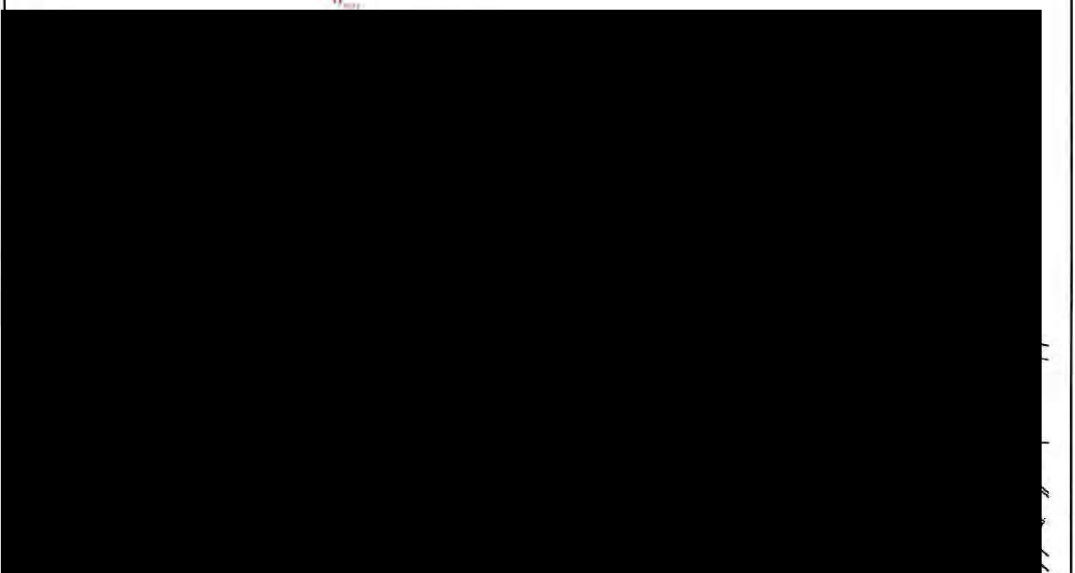
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted] a [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

MMB/0335717/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Došlo dne: 28.06.2021

654

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.

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335725/2021

listy: 1

druh:

přílohy:

11/sv:



mmb1es7d2f5bd0

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ú nebo stavbu v rámci dotčené samostatně užívané změnou

katastrální území Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

- 1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.
 - 2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.
 - 3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
 - 4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.
 - 5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.
- Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.
- Požadavek:**
- 1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
 - 2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
 - 3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
 - 5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přílehlého terénu.
- Zdůvodnění:**
- Pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladem nových kvalitních urbanistických

strukturu s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicemi Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkově pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným

bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **buďe plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i petičí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „ Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Víly Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Víly Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušlosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptní a nevážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

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

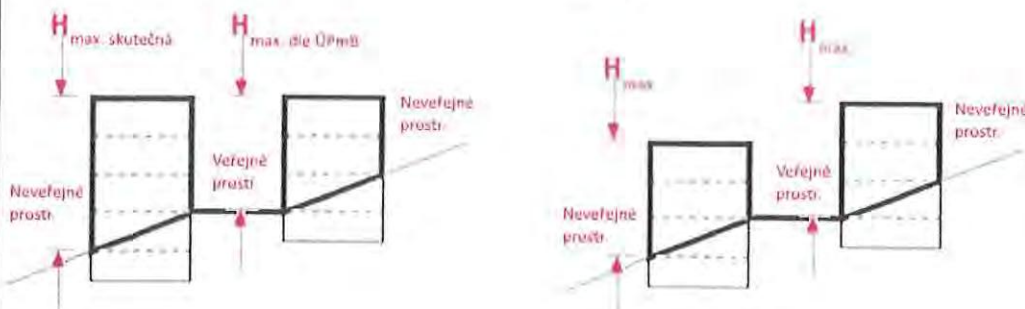
Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1

obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

H_{max}

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 19.6.2021

Podpis: [redacted]

MMB/0335725/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

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

Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I
--	---

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

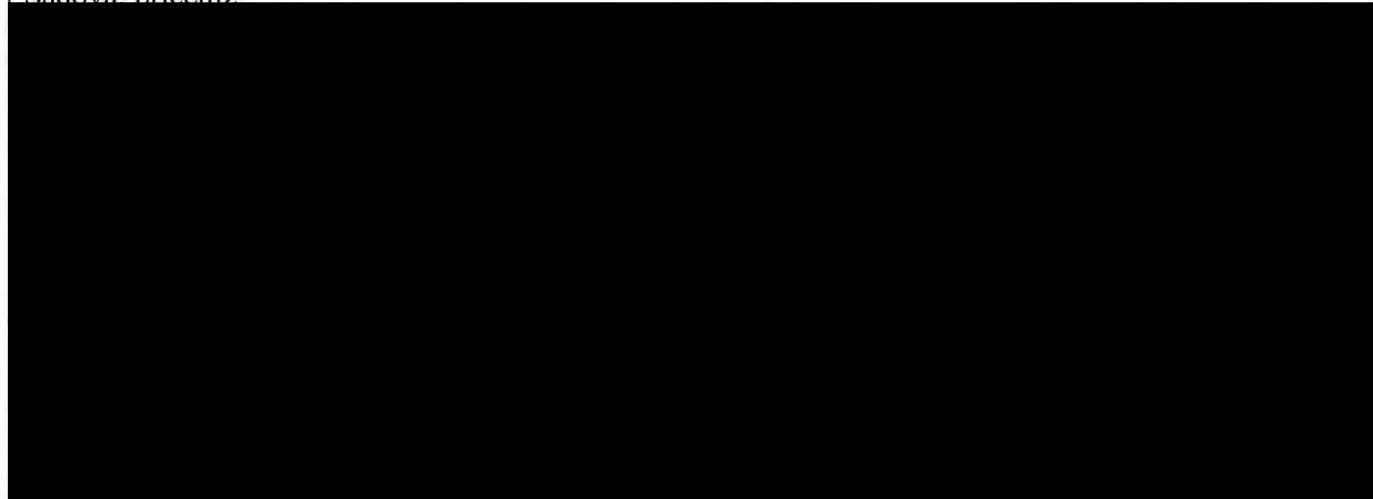
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 3

V souladu s ustanovením § 52 odstavec 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu podáváme tyto námítky proti návrhu Územního plánu pro město Brno.

Jsme vlastníci, kteří ve svém výlučném vlastnictví nebo v podílovém spoluvlastnictví vlastní předmětné pozemky, kterých se námítky týkají, jedná se o pozemky:

- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]

Vše zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno Město, pro k.ú. Sadová, příčemž



Výše vymezené pozemky se nadále označují souhrnně jako „Dotčený pozemek“.

V navrhovaném územním plánu je dotčený pozemek zařazen jako plocha zahrádek „I“.

Námítka možnost Vlastníků řešit vlastní bydlení:

Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví aktuálních vlastníků již dlouhodobě, kdy z valné části tyto pozemky byly zakoupeny či nabyty do vlastnictví rodičů a prarodičů aktuálních vlastníků, s tím že bylo

plánováno, že v budoucnu bude možné si na předmětných pozemcích postavit rodinný dům. Za celou dobu užívání si vlastníci pozemků vybudovali, stejně jako jejich děti, k lokalitě citový vztah.

Na území plochy lokality Zaječí hora je v současné době vystavěno mnoho objektů, které jsou využívány jejich vlastníky celoročně jako rodinné domy.

Vlastníci mají za to, že v dnešní době trvalého nárůstu cen nemovitostí, kdy nárůst posledních dvou let překračuje míru jakékoliv logiky, by pro rodiny vlastníků byla změna navrhovaného územního plánu do plochy Bydlení jednou z možností řešení neutěšené bytové situace.

S ohledem na tuto skutečnost by tak zařazením výše uvedené oblasti Zaječí Hory, včetně předmětných pozemků, do Plochy bydlení, došlo k legalizaci skutečného stavu, v jakém se obecně nemovitosti v oblasti Zaječí hora nacházejí.

Vlastníci jsou názoru, že pro projednání námítky je místní šetření nezbytné.

Na základě výše uvedené námítky a skutečností žádají vlastníci, aby funkce dotčeného pozemku byla v navrhovaném územním plánu změněna z plochy Zahrádek na Plochu bydlení, popřípadě Plochu smíšenou.

V <u>BRNE</u> dne <u>23.6.2021</u>	Podpis:
------------------------------------	---------

**nehodící se škrtněte*

Příloha č. 1 k námitkám k navrhovanému ÚP města Brna

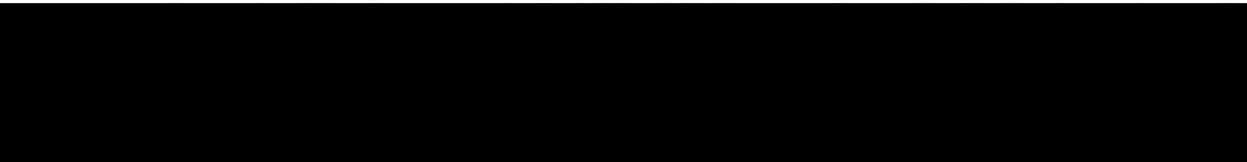
Seznam osob podávající námitky

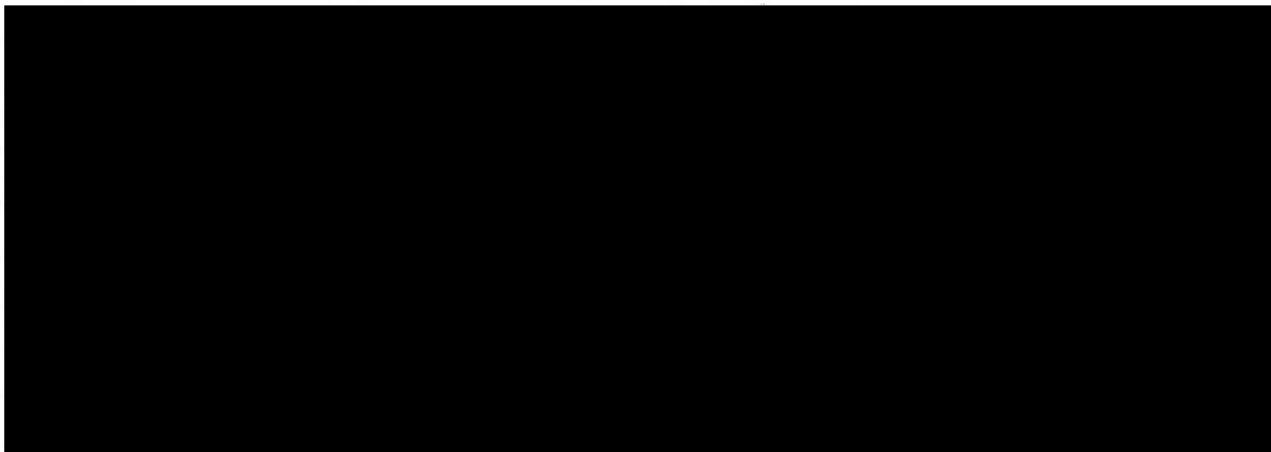


jakožto vlastníci, kteří ve svém výlučném vlastnictví nebo v podílovém spoluvlastnictví vlastní předmětné pozemky, kterých se námitky týkají, jedná se o pozemky:

- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]

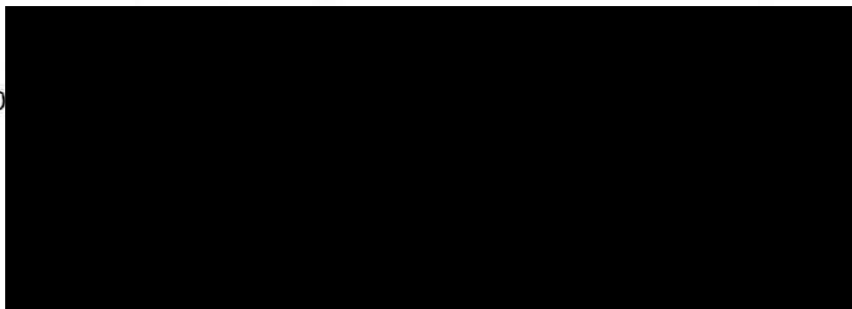
Vše zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno Město, pro k.ú. Sadová, přičemž

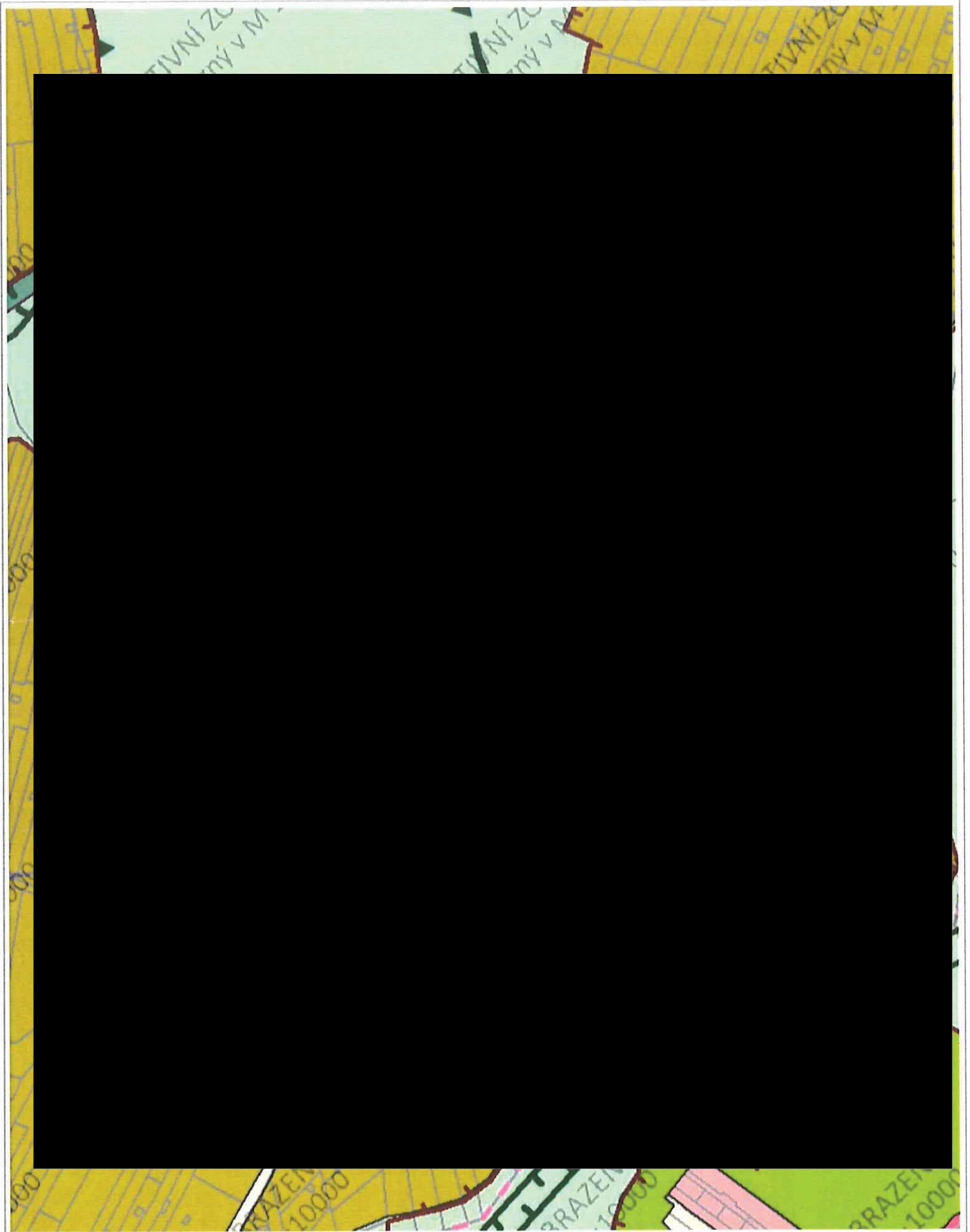




62300 Brno se spoluvlastnickým podílem id. 1/2 vůči celku).

V Brně dne 21.6.20





MMB/0335731/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vlastníci pozemků parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová, které jsou dle návrhu nového ÚPmB součástí stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora, navrhují změnu návrhu nového ÚPmB, spočívající v zařazení těchto jejich pozemků do plochy bydlení, popřípadě plochy smíšené obytné.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu a pozemek par. č. 927 v k.ú. Sadová je součástí stabilizované nestavební – volné plochy L – pozemky určené k plnění funkce lesa.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byly pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová prověřeny a navrženy jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a pozemek parc. č. 927 v k.ú. Sadová byl prověřen a navržen jako součást stabilizované plochy lesní.

Dotčené území bylo dále prověřeno 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 předmětné území vyhodnoceno dle skutečného stavu v území a je vymezeno jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci (zahrnuje i předmětné pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová). V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH).

V lokalitě Zaječí hora je nedostatečná dopravní a technická infrastruktura a zároveň její případná realizace bude z ekonomického hlediska velmi náročná. 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.

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; v tomto případě zejména z ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, která analyzovala stávající stav zahrádkářských lokalit na území města a potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB v předmětné lokalitě pro účel využití - plochy zahrádek (I) v případě pozemků parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová), a plochy lesní (L) v případě pozemku parc. č. 927 v k.ú. Sadová. Toto řešení návrh nového ÚPmB převzal a nezařadil předmětné pozemky do plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné.

Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

720

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
 opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335732/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f5bd7

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Viz Příloha č. 1

Datum narození/
Identifikační číslo

Viz Příloha č. 1

Trvalé bydliště/
sídlo

Viz Příloha č. 1

E-mail:

Viz Příloha č. 1

tel. č. Viz Příloha č. 1

Jsme občany města Brna

Jsme vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0335732.....

Příl.:

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)

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

katastrální území Sadová parc. č.

	katastrální území Sadová	parc. č. 9
	katastrální území Sadová	parc. č. 9
	katastrální území Sadová	parc. č. 9
	katastrální území Sadová	parc. č. 4

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

I

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 3

V souladu s ustanovením § 52 odstavec 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu podáváme tyto námítky proti návrhu Územního plánu pro město Brno.

Jsme vlastníci, kteří ve svém výlučném vlastnictví nebo v podílovém spoluvlastnictví vlastní předmětné pozemky, kterých se námítky týkají, jedná se o pozemky:

- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]

Vše zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno Město, pro k.ú. Sadová, přičemž



Výše vymezené pozemky se nadále označují souhrnně jako „Dotčený pozemek“.

V navrhovaném územním plánu je dotčený pozemek zařazen jako plocha zahrádek „I“.

Námítka možnost Vlastníků řešit vlastní bydlení:

Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví aktuálních vlastníků již dlouhodobě, kdy z valné části tyto pozemky byly zakoupeny či nabyty do vlastnictví rodičů a prarodičů aktuálních vlastníků, s tím že bylo

plánováno, že v budoucnu bude možné si na předmětných pozemcích postavit rodinný dům. Za celou dobu užívání si vlastníci pozemků vybudovali, stejně jako jejich děti, k lokalitě citový vztah.

Na území plochy lokality Zaječí hora je v současné době vystavěno mnoho objektů, které jsou využívány jejich vlastníky celoročně jako rodinné domy.

Vlastníci mají za to, že v dnešní době trvalého nárůstu cen nemovitostí, kdy nárůst posledních dvou let překračuje míru jakékoliv logiky, by pro rodiny vlastníků byla změna navrhovaného územního plánu do plochy Bydlení jednou z možností řešení neutěšené bytové situace.

S ohledem na tuto skutečnost by tak zařazením výše uvedené oblasti Zaječí Hory, včetně předmětných pozemků, do Plochy bydlení, došlo k legalizaci skutečného stavu, v jakém se obecně nemovitosti v oblasti Zaječí hora nacházejí.

Vlastníci jsou názoru, že pro projednání námítky je místní šetření nezbytné.

Na základě výše uvedené námítky a skutečností žádají vlastníci, aby funkce dotčeného pozemku byla v navrhovaném územním plánu změněna z plochy Zahrádek na Plochu bydlení, popřípadě Plochu smíšenou.

V BRNĚ

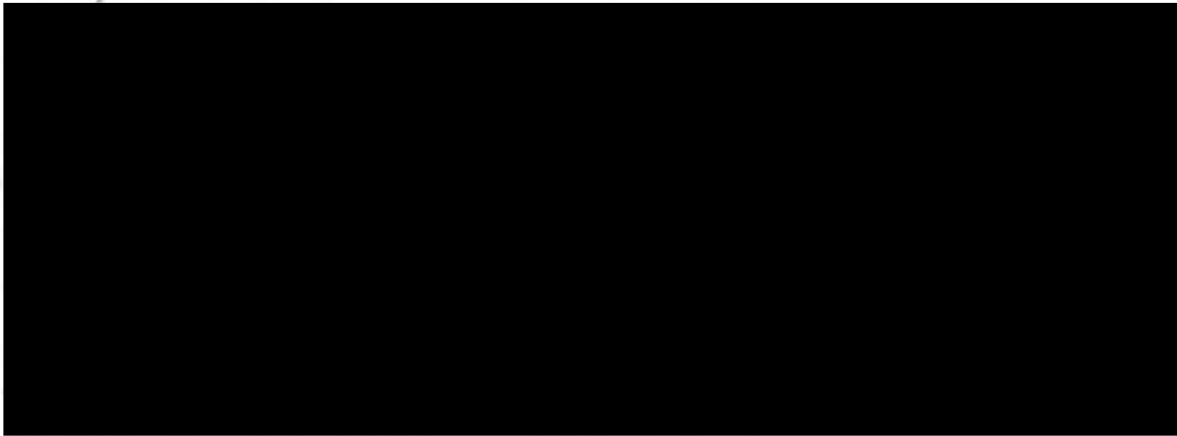
dne 23. 6. 2021

Podpis

*nehodící se škrtněte

Příloha k námítkám k navrhovanému ÚP města Brna

Seznam osob podávajících námítky

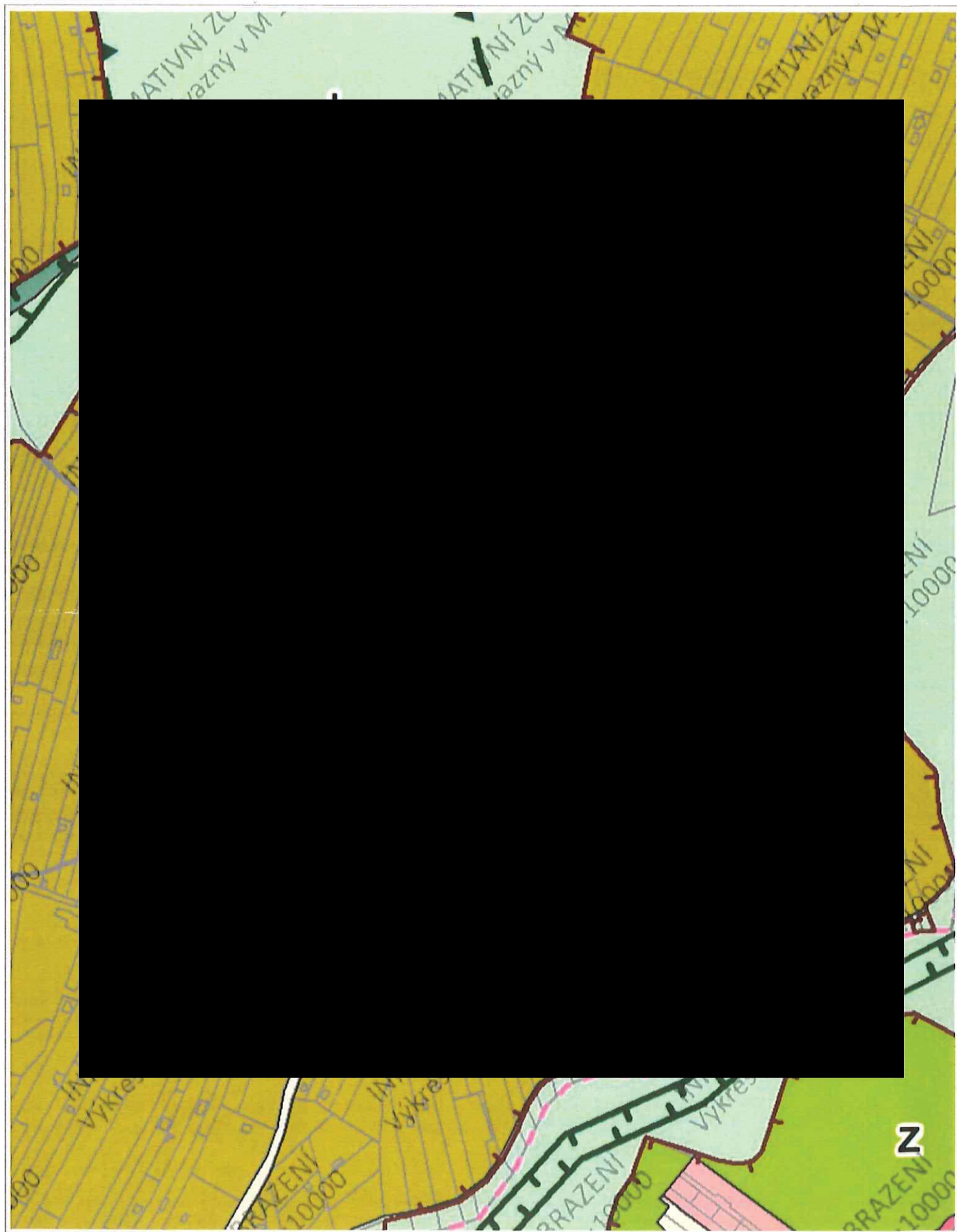


jakožto vlastníci, kteří ve svém výlučném vlastnictví nebo v podílovém spoluvlastnictví vlastní
předmětné pozemky, kterých se námítky týkají, jedná se o pozemky:

- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]
- Parcela parcelní číslo [redacted]

Vše zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno Město, pro k.ú.
Sadová, přičemž





MMB/0335732/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vlastníci pozemků parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová, které jsou dle návrhu nového ÚPmB součástí stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora, navrhují změnu návrhu nového ÚPmB, spočívající v zařazení těchto jejich pozemků do plochy bydlení, popřípadě plochy smíšené obytné.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu a pozemek par. č. 927 v k.ú. Sadová je součástí stabilizované nestavební – volné plochy L – pozemky určené k plnění funkce lesa.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byly pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová prověřeny a navrženy jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a pozemek parc. č. 927 v k.ú. Sadová byl prověřen a navržen jako součást stabilizované plochy lesní.

Dotčené území bylo dále prověřeno 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 předmětné území vyhodnoceno dle skutečného stavu v území a je vymezeno jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci (zahrnuje i předmětné pozemky parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová). V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH).

V lokalitě Zaječí hora je nedostatečná dopravní a technická infrastruktura a zároveň její případná realizace bude z ekonomického hlediska velmi náročná. 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.

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; v tomto případě zejména z ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, která analyzovala stávající stav zahrádkářských lokalit na území města a potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB v předmětné lokalitě pro účel využití - plochy zahrádek (I) v případě pozemků parc. č. 573, 585/2, 926/1, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8 v k.ú. Sadová, a plochy lesní (L) v případě pozemku parc. č. 927 v k.ú. Sadová. Toto řešení návrh nového ÚPmB převzal a nezařadil předmětné pozemky do plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné.

Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Došlo dne: 28.06.2021

09354/20

653

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335736/2021

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/návrhová osoba

listy: 1 přílohy:
druh: 1/sv:

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídl

E-mail:

tel. č.



Jsem - nejsem* občan města Brna

Jsem - nejsem* vlastníkem pozemku/ů n... nou změnou

katastrální území Líšeň parc. č. ...

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

Městská část Brno - Líšeň

Katastrální území Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita Li-15 Houbařská
(např. Be-1 apod.)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. ... v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. ... v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. ... v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přílehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. ... v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických

strukturu s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petřov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavby RD se dotvří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovému pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným

bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **buďe plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstat.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbářská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá

s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a nevážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektování).

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

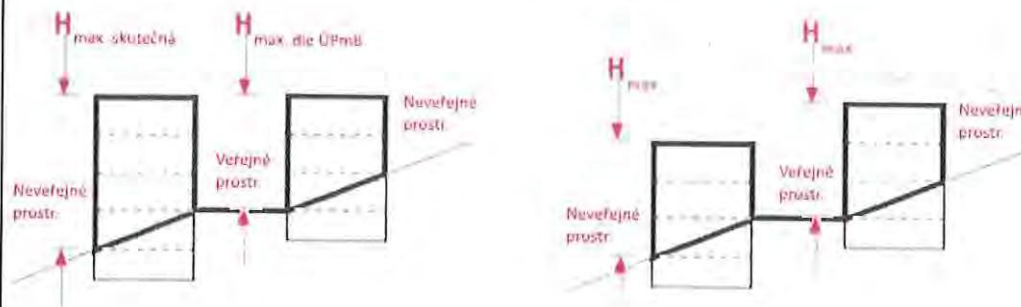
Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1

obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

H_{max}

H_{max}

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činnost podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požadují, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V BRNĚ dne 19.6.2021 Podp

MMB/0335736/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Došlo dne: 28.06.2021

Cj. MMB: 003 54 38
Přil:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335738/2021

Fyzická osoba/právnícká osoba

listy: 1 přílohy:
druh: li/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 Líšeň

parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obvtný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
- 2 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 5 Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování

a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. SMCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [REDAKCE] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [REDAKCE] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným

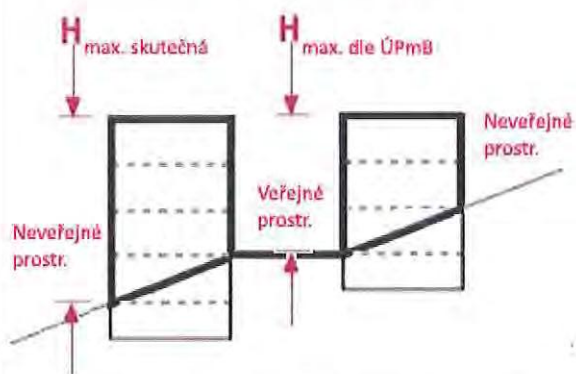
prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

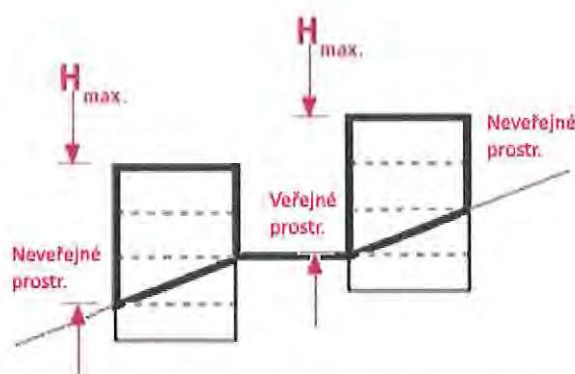
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbýlá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted] a [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <i>Brno</i> dne <i>23.6.2021</i>	Podpis: .. 
------------------------------------	---

*nehodící se škrtněte

MMB/0335738/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Došlo dne: 28.06.2021

645

Č.j. MMB: 0335449 NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA
Přil.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335749/2021

Přílohy: 1

Přílohy:

Lh:

Lh/sv:

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

E-mail:

tel. č.

Jsem ~~nejsem~~^{*)} občan města BrnaJsem - nejsem^{*)} vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené

katastrální území Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

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

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh: 0, celkový počet stran všech příloh: 0

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytňový soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
- 2 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 5 Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prokázáno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

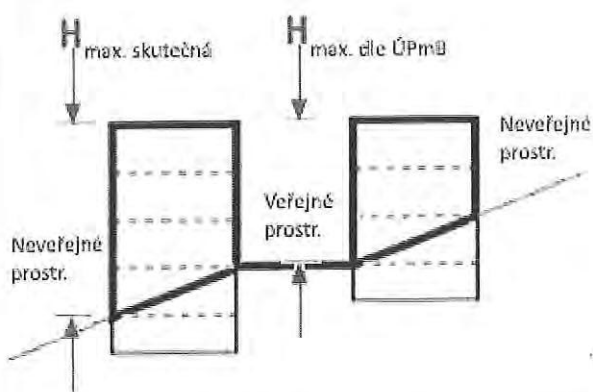
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

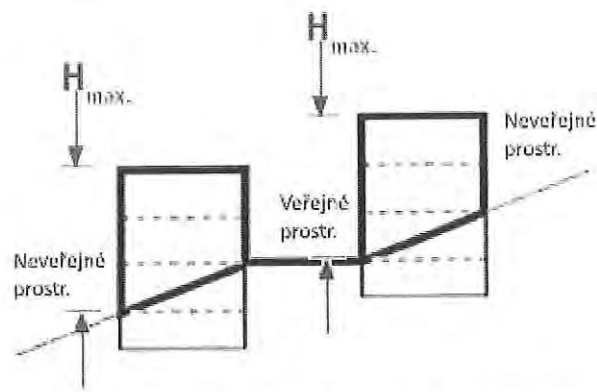
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



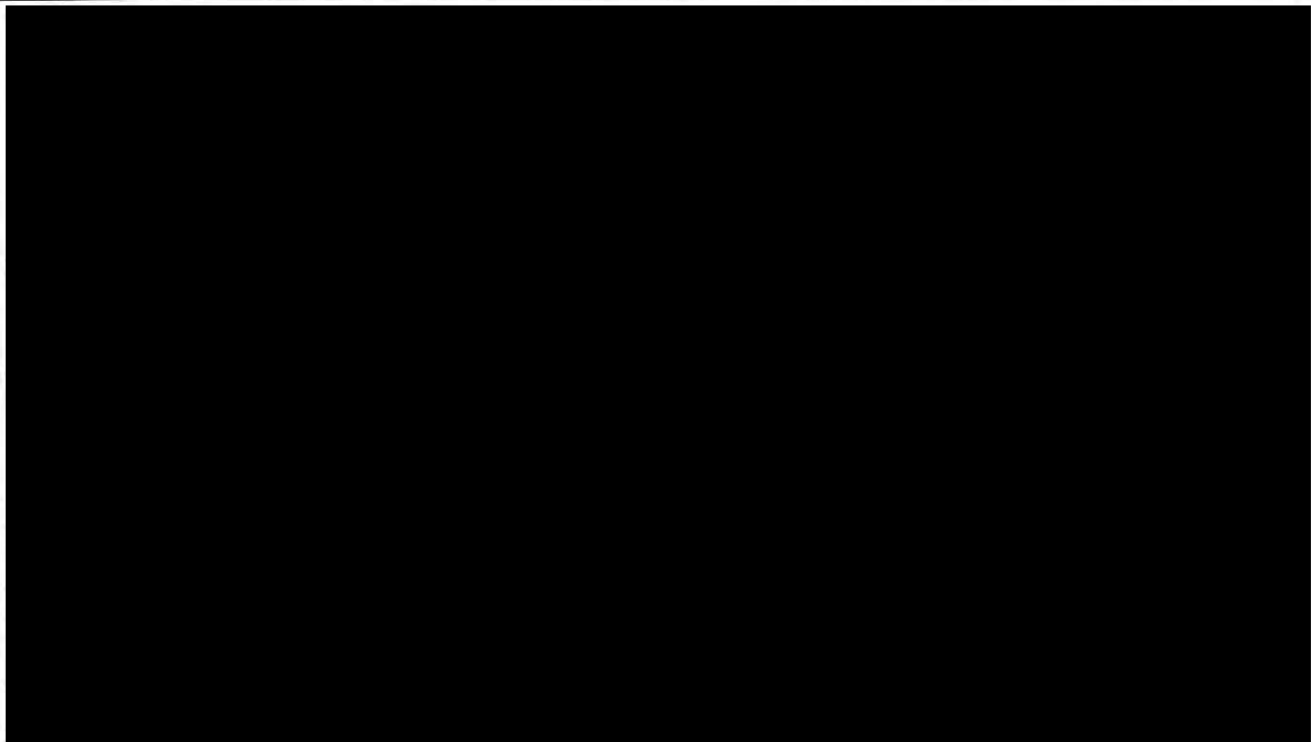
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.




Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 25.6.2021	Pod 
----------------------	---

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335749/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB:0335765.....

Příl.:

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

1301

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335765/2021

listy:1

přílohy:1

druh: Kopie námítky/sv:



mmb1es7d2f5bf7

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 Chrlice, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Chrlice

Katastrální území

Chrlice

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano (3)

ne

Uplatňuji námítku směřující proti mapovému podkladu návrhu územního plánu, spočívající v jeho nedostatečnosti – požaduji doplnění podkladu o zakreslení stavby rekreačního objektu na pozemku parc.č. [redacted] v k.ú. Chrlice

Zdůvodnění:

Na pozemku parc.č. [redacted] k.ú. Chrlice, byla před mnoha lety realizována stavba rekreační chaty. Tato však do dnešní doby nebyl zanesena do mapových podkladů katastru nemovitostí, protože žádný z bývalých majitelů o tento úkon nepožádal. V současné době tedy já jako současný majitel žádám příslušný stavební úřad o její legalizaci, konkrétně o potvrzení pasportu stavby, jelikož se nedochovala její dokumentace, a následně bude proveden zápis stavby do katastru nemovitostí.

Toto dokladuji doloženými přílohami. Žádám proto o opravu mapového podkladu, týkající se předmětného pozemku, a následně o zařazení mého pozemku mezi pozemky stavební, tak jak je tomu o sousedícího a dalších pozemků v jeho bezprostředním okolí.

V Brně dne 24.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



Úřad městské části Brno- Chrlice
Stavební úřad
Chrlické náměstí 1
Brno

Věc: ŽÁDOST O OVĚŘENÍ ZJEDNODUŠENÉ DOKUMENTACE (PASPORTU) STAVBY

podle ustanovení § 125 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

I. Údaje o stavbě

Označení stavby a účel užívání
objekt rodinné rekreace

II. Identifikační údaje vlastníka

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

Telefon / mobilní telefon: [REDACTED]

Fax / e-mail: [REDACTED]

Podává-li žádost více osob, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano

ne

III. Vlastník jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

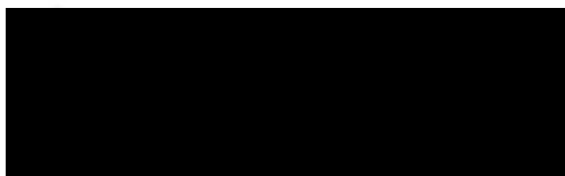
IV. Pozemky dotčené stavbou:

parc.č. [REDACTED] k.ú. Chrlice

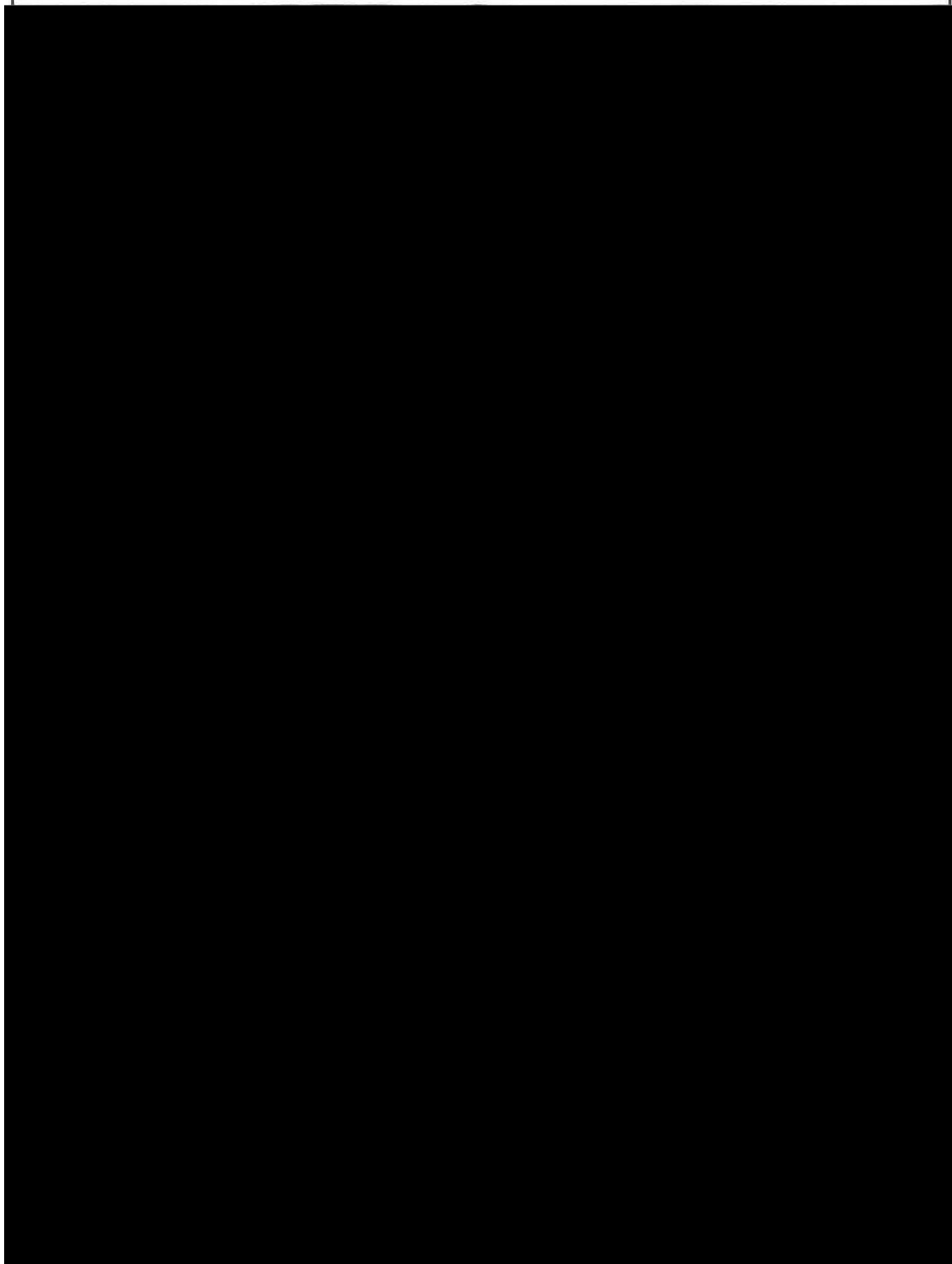
V. Údaje o rozhodnutích o stavbě (pokud se rozhodnutí nedochovala, alespoň pravděpodobný rok dokončení stavby)

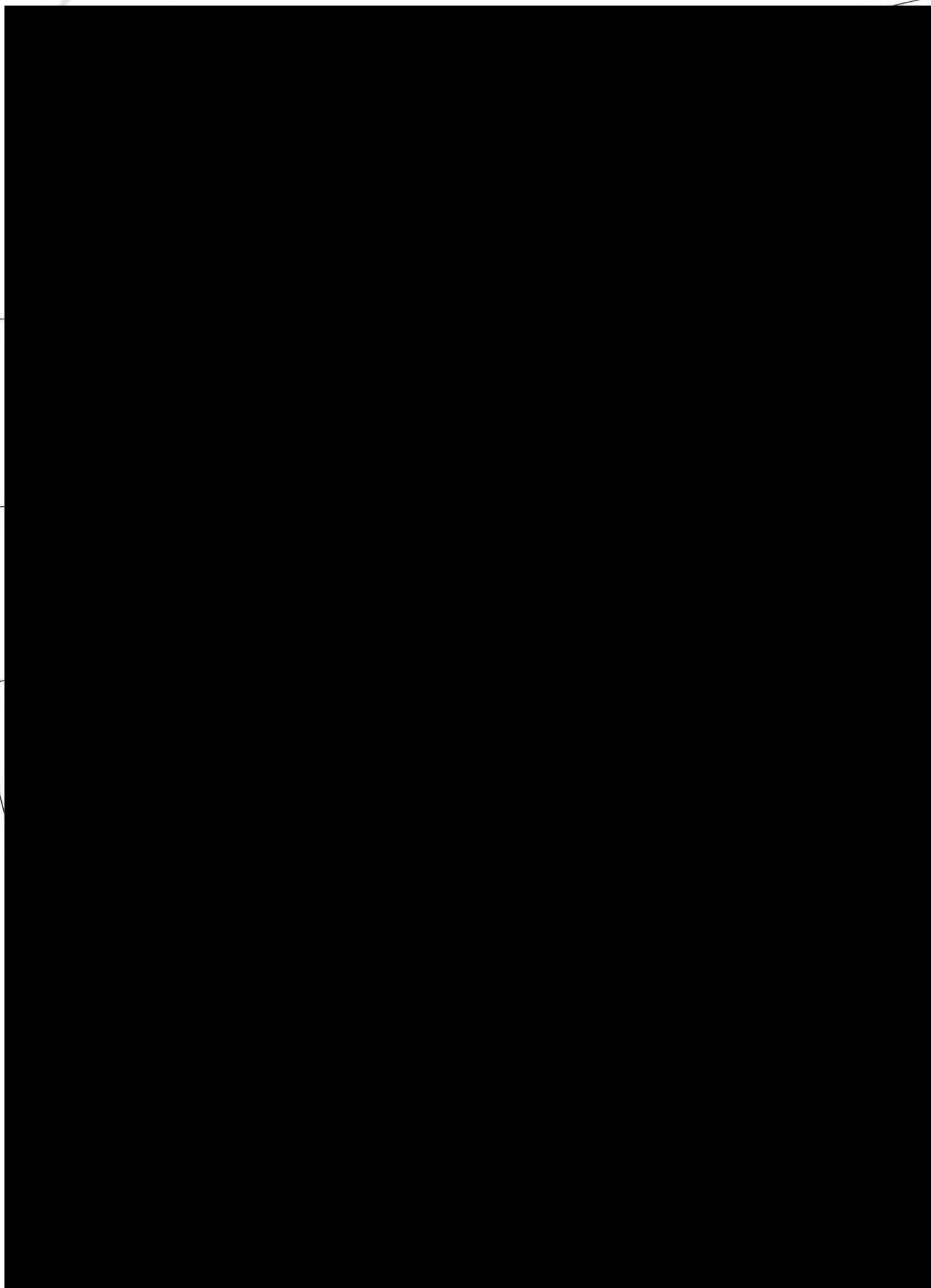
Stavba byla realizována v letech 1975 – 1976 (nedochovala se dokumentace)

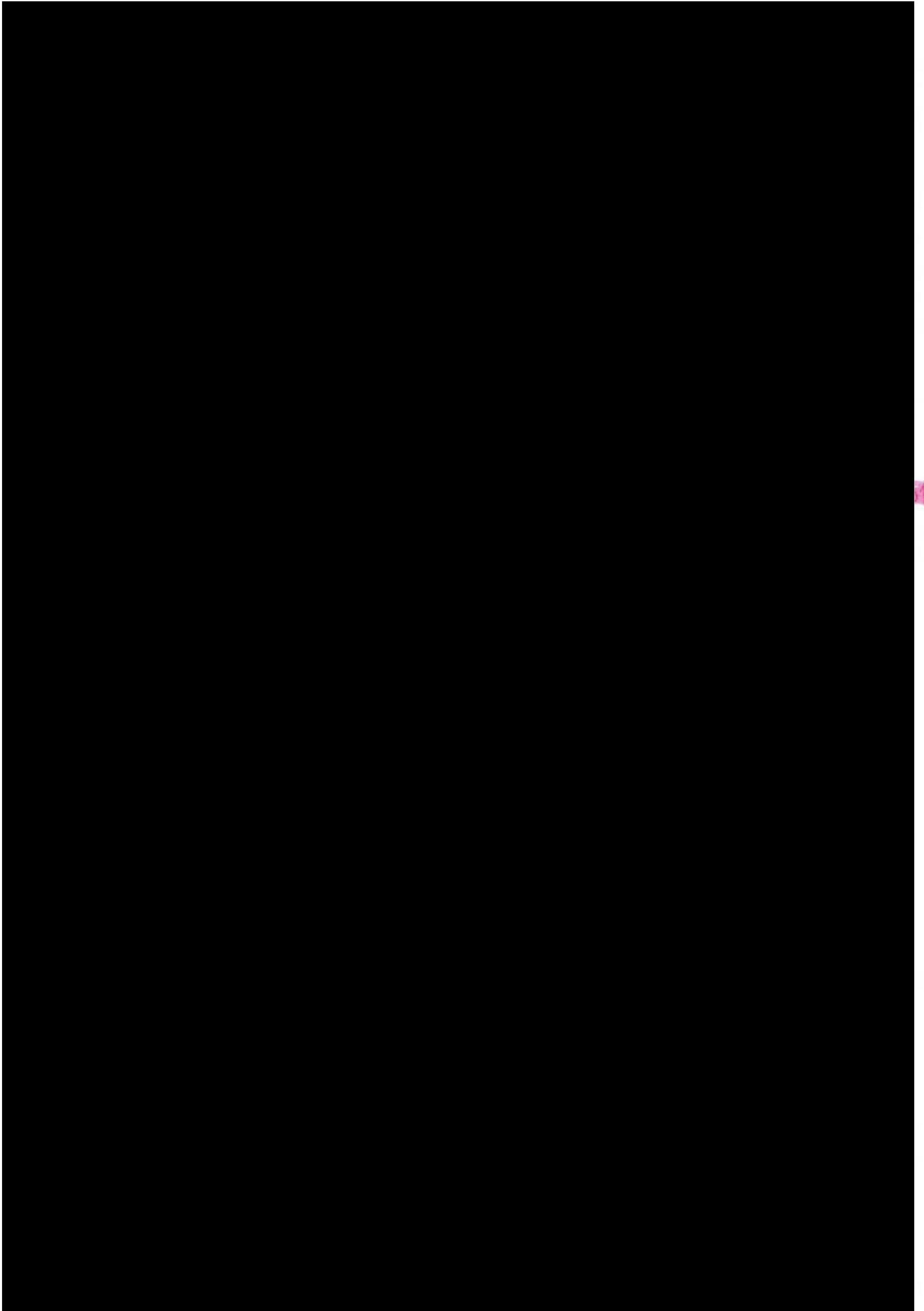
V Brně dne 28.5.2021



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ







MMB/0335765/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Chrlice jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Územní plán města Brna koordinuje požadavky na uspořádání území, přičemž cílem je vytvořit územní podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území. Zpracovatelem ÚP byl prověřen rozvoj zastavitelných ploch pro bydlení v rámci rozvojové lokality Ch-7 V Rejích. Rozsah nově navržených ploch bydlení vychází z varianty II projednaného Konceptu a odpovídá tak Pokynům pro dopracování návrhu nového ÚP.

Došlo dne 28.06.2021

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

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: 28.06.2021

MMB/0335778/2021

Listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:

Datum narození/
Identifikační číslo

mmh1e57d2f5c06

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.:

Jsem –nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené návrh

katastrální území Líšeň parc. č.:

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

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

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh: 0, celkový počet stran všech příloh: 0

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby „Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
- 2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. [redacted] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

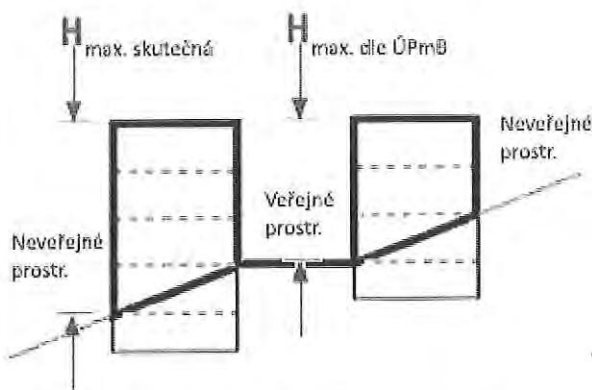
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

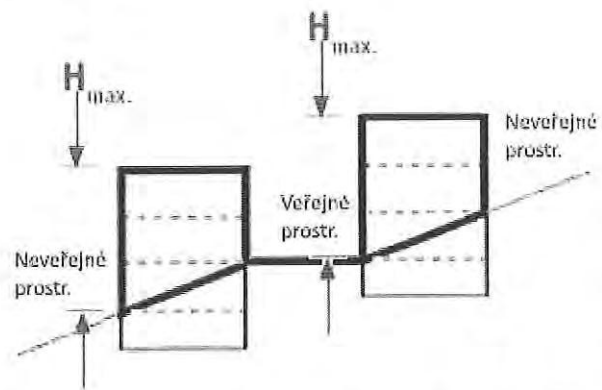
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1




obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbýlá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted] a [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



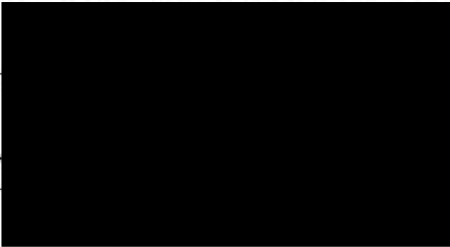
Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 25.6.2021

Podpis:


**nehodící se škrtněte*

MMB/0335778/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.



mmb1es7d2f5c0d

574

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: 28-06-2021
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		Č.j. MMB: 0335784
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		Přil.:
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
E-mail:		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.....			
DŮVOD KTERÝ SE UVÁDÍ PROČ NĚKDOU VLASTNÍCI POZEMKŮ VYUŽÍVAT MEZINÁVÁM PROTOŽE V BLÍZKOSTI JE VOLNÁ PŘÍRODA A LESY TAKŽE JEDNA KRÁTKÁ NAUČNÁ STEŽKA NIKDOH V PROCHÁZCE NEOŠIDÍ. STEJNE JE ZAROSTLÁ ŽE JE TĚMĚR NEVIDITELNÁ. OVRÁCENÍ POZEMKŮ NA VINOHRA- DECH ZADÁME UŽ OD ROKU 1994-1995. ŽÁDOSTI, ZAPMĚTNUTÍ, ODVOLÁNÍ MŮŽEME VÁŽIT NA KILA. PROČ A JAKÝ DŮVOD ZDRŽOVANÍ V NAŠE OPRAVNĚ- NĚM POŽADAVKU NĚKDO MÁ NE ZAHADA,			
VUPRÁVĚ dne 24.6.21	Podpis [REDACTED]		

*nehodící se škrtněte

MMB/0335784/2021

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.

Došlo dne: 28-06-2021

642

Č.j. MMB: 033 5796

Přil:

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/
sídl

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

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

Li-15 Houbařská

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335796/2021

listy: 1 přílohy:

druh: 11/sv:



mmh1e7d7f5c17

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:**1**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 501/21 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1**2**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2**3**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3**5**

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

5**Zdůvodnění:**

Pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování

a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokality Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstat.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č [REDAKCE] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č [REDAKCE] ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnou dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

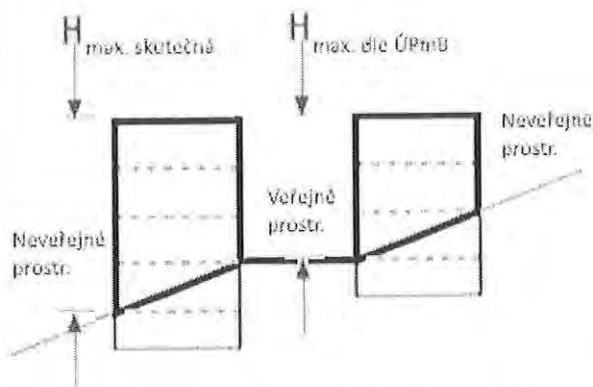
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

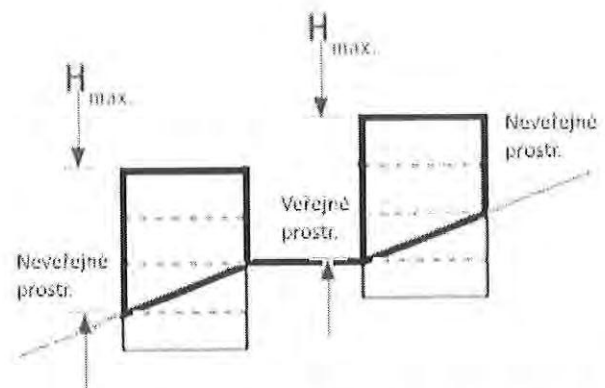
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 20. 6. 2021p

Podpis: ... [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335796/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

373

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335797

Přil.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NAZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335797/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f5c18

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 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)

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. 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 dne 24. 6. 2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0335797/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 28 -06- 2021	Č.j. MMB: 0235814 Příl:

1394

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

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 společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídl	

Statutární město Brno
 Doručeno: 28.06.2021
 MMB/0335814/2021
 listy: 1 přílohy:
 druh: 11/sv:



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

<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Královo pole	
Katastrální území	Sadová	
Parcelní čísla pozemků Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora (adresa, doplňující popis lokality)	č. [redacted]	

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 80m², přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

II.

Již dlouhodobě slouží pozemky v dotčené lokalitě k soustředěné individuální rekreaci. Tato lokalita je dobře známá jako rekreační oblast. Vlastníci pozemků v lokalitě na těchto pozemcích nemají pouze zahrádky, ale využívají tyto pozemky především pro trávení volného času a pro zájem 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 popsánému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití**. Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměrách značně přesahujících 25 m². Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m².

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

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text 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 m²) 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 25m² a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m². Konkrétně lokalita č. [REDAKCE] (v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m² a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m²** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu“ s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m².

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

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

III.

Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo 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 m² jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezačlenění 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 blízké sousedících rozvojových lokalit obsažených v návrhu Územního plánu města Brna (vícepodlažní bytová výstavba v přiléhající lokalitě Sadová Sa-1, dvoupruhová páteřní komunikace a most přes údolí Zaječího potoka). Nejsou-li tyto navrhované změny závadné z pohledu ochrany přírody, jistě nemůže být problémem ani narovnání historicky platného stavu rekreační výstavby v dotčené lokalitě.

IV.

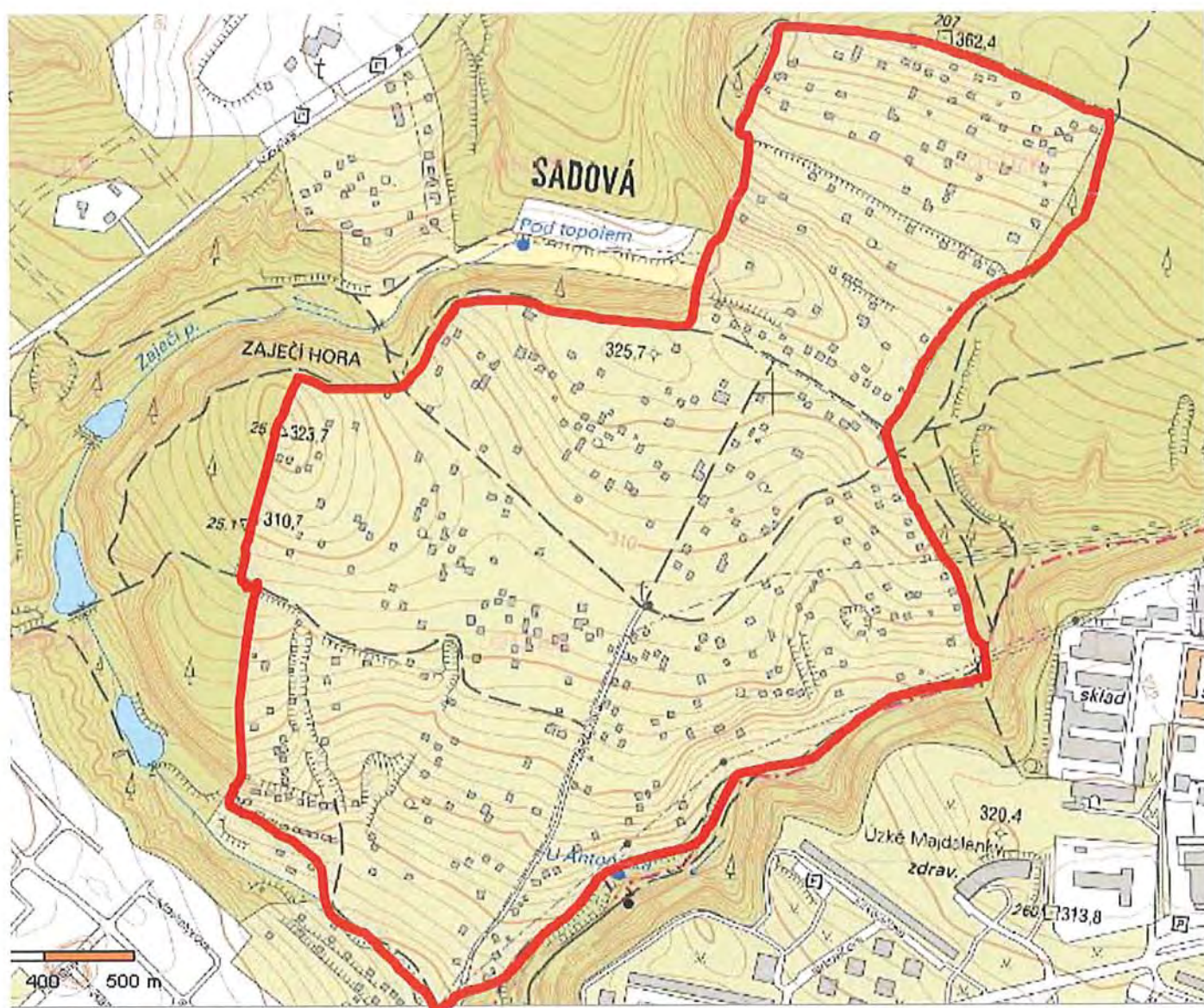
Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I“ v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m² (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1“ (s výškou 3-7 m).

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

V: BEHE

Dne: 24/6 2021

Podpis: [REDAKCE]



MMB/0335814/2021

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. 431, 432, 423, k.ú. Sadová, které jsou v jejím vlastnictví. Podatelka navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m². Podatelka dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m² včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m³. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.

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

Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla 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 m², přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné.“ Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).

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

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

„Podmínky využití ploch zahrádek

- 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 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště 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 m² a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).

Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m² až na 40 m² (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m²), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m², podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.

Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města 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 vymežit jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m².

Vzhledem k tomu, že lokalita Zaječí hora není vhodná pro způsob využití jako plocha rekreace (R) a je třeba zde zachovat spíše individuální formy rekreace s méně intenzivním stavebním využitím, odpovídající způsobu využití plochy zahrádek (I), nelze zde vymežit 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 m²). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m² jsou vymežovány s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.

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

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

„Při vymežování 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.

Došlo dne 28.06.2021

647

Č.j. MMB: 0335814 NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335817/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti			 mmh1e57d2f5c2e
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail:			tel. č. XXXXXX
Jsem občan města Brna			
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Líšeň parc. č. XXXXXX			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno - Líšeň		
Katastrální území	Líšeň		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....			
1	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. XXXXXX v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.		1
2	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.		2
3	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.		3
4	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. XXXXXX v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.		4
5	Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.		5
Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.			

Požadavek:

1 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz.

stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Sřetlnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Sřetlnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkově pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggye, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

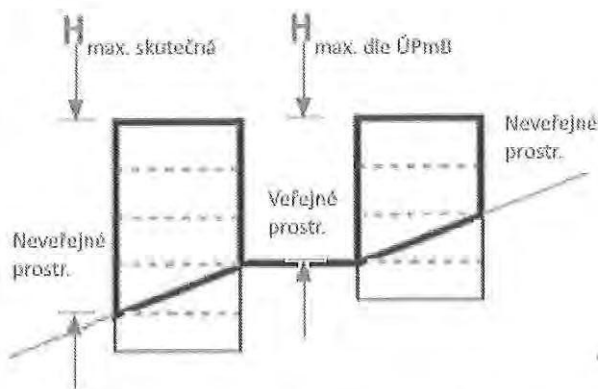
prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

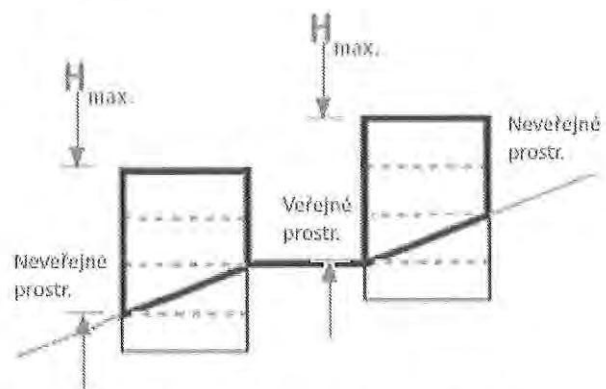
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

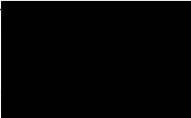
$H_{max.}$

Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <u>BRNĚ</u> dne <u>21.6.2021</u>	Podpis: 
------------------------------------	---

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335817/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

612

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0335829
Přil.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335829/2021
listy:1 přílohy:
druh: 11/sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba



mmb1es7d2f5c3a

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 BYSTRC

parc. č. ...

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

Městská část

BRNO - BYSTRC

Katastrální území

BYSTRC

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.....

Jsem vlastníkem pozemku p.č. [redacted] pro katastrální území Bystřec, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Nemovitosti jsou dotčeny návrhem územního plánu města Brna, a to tak, že jsou opět navrhovány v roce 2021 do PLOCHY ZAHRÁDEK – I. S tímto návrhem nesouhlasím a žádám o změnu spočívající v zařazení našich nemovitostí do PLOCHY REKREACE – R, a to z těchto důvodů:

1, Způsob využití mojí stavby je pro rodinnou rekreaci a takto je nemovitost dlouhodobě, fakticky užívána. Tato stavba byla postavena před cca 60 lety, jako rekreační objekt a takto i v minulosti zkolaudována.

2, Většina plochy na západním břehu brněnské přehrady je v návrhu územního plánu zařazena právě do ploch rekreace, nikoliv však část břehu, kde naše nemovitost nachází, přitom faktické využití území je totožné.

3, V návaznosti na předchozí bod vyzdvihuji, že skutečné využití území, kde se nachází moje nemovitost je individuální rekreace, a nikoliv prosté zahradničení, a to v širokém okolí, když se v oblasti nachází mnoho řádně povolených a zkolaudovaných staveb rodinné rekreace. Jinak řečeno, skutečné využití území, kde se nachází naše nemovitosti, je totožné, jako okolní plochy, které byly v návrhu územního plánu do plochy rekreace zařazeny, kdežto plocha našich nemovitostí byla zařazena do plochy zahrádek. Tento postup považuji za nesprávný, když návrh územního plánu nerespektuje skutečné využití dotčeného území.

4, Návrh zařazení našich nemovitostí do ploch zahrádek považuji za překvapivý, když ve všech dříve zveřejněných variantách konceptu nového územního plánu bylo počítáno s plochou rekreace.

5, Argumentace OÚPR Brno, že vychází ze studie z roku 2013, kterou si nechalo město Brno vypracovat, nám přijde samozřejmě také nesprávná a účelová. Navíc tato studie zařazovala moji nemovitost do: rekreace pobytová na zemědělském půdním fondu, tudíž opět rekreace. Případná argumentace OÚPR třeba o infrastruktuře také neobstojí, k okolním dotčeným parcelám vede nejširší zpevněná cesta v celé lokalitě přehrady. Všechny dotčené pozemky jsou připojeny k elektrice a všechny mají vlastní zdroj vody. Většina staveb v dotčené oblasti je větších než navrhovaných 50 m² v ploše zahrádek, některé mají dispozice spíše rodinných domů. Je to jasný příklad plochy k rekreaci. Už jen úvaha o tom, že se soused jede na lokalitu přehrady rekreovat a my na našem pozemku obdělávat zahrádku je víc k pláči než k smíchu. Neexistuje jediný logický důvod pro zařazení naší nemovitosti do plochy zahrádek.

Nad rámec jasně logických a faktických důvodů bych rád upozornil, že se určitě (já i vlastníci sousedních pozemků) nesmíříme se zařazením naší nemovitosti do plochy zahrádek, včetně všech dotčených sousedů. V podstatě se nám snaží město bezdůvodně znehodnotit svým postupem naše pozemky. Nechali jsme vypracovat právní analýzu pro případný soudní spor včetně návrhu na předběžné opatření proti schválení územní plánu města Brna v této podobě a dále i právní analýzu soudního sporu na náhradu škody.

Postup města Brna, OÚPR a KAM Brno nám připadá značně alibistický, netransparentní, a hlavně jej považujeme za jednoznačně protiprávní. V této souvislosti vyvstává otázka, z jakého důvodu se zodpovědné osoby tak moc brání zařazení naší parcely do plochy, do které bezesporu patří (rekreace) a zda nejednají podjatě, ve vlastním nebo cizím zájmu – s možnými trestněprávními konsekvencemi.

V BRNE ✓
..... dne 24.6.2021 Podpis: ..

*nehodící se škrtněte

MMB/0335829/2021

Námítka

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 dne: 28.06.2021

Č.j. MMB: 033 58 31

Příl.: NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

1106

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335831/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídl			
E-mail:			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhanou změnou katastrální území Líšeň parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	Brno - Líšeň		
Katastrální území	Líšeň		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....2.....			
1	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.		1
2	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.		2
3	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s pozadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.		3
4	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.		4
5	Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výskve urovne zastavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.		5
Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.			

Požadavek:

- | | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. | 1 |
| 2 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. | 2 |
| 3 | Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. | 3 |
| 5 | Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. | 5 |

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb § 18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová blokovaná zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokované zástavbou RD se dotvází založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníku pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolišeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Lišně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

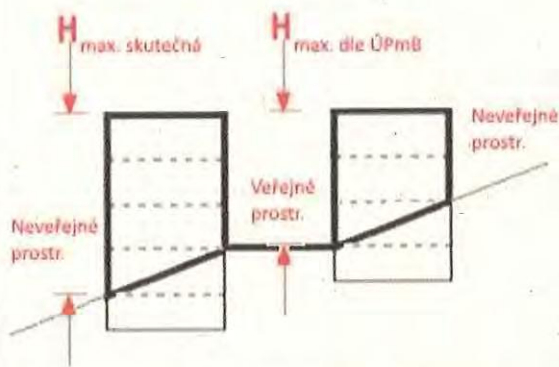
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přílehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

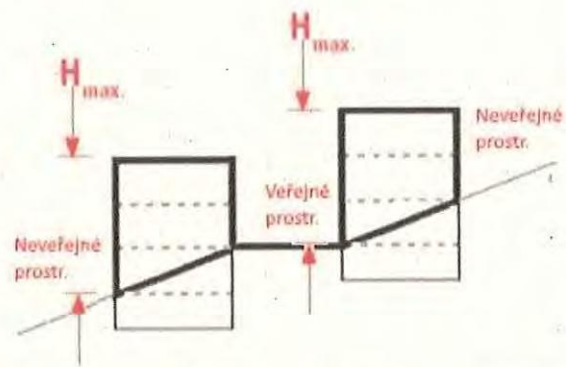
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přílehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



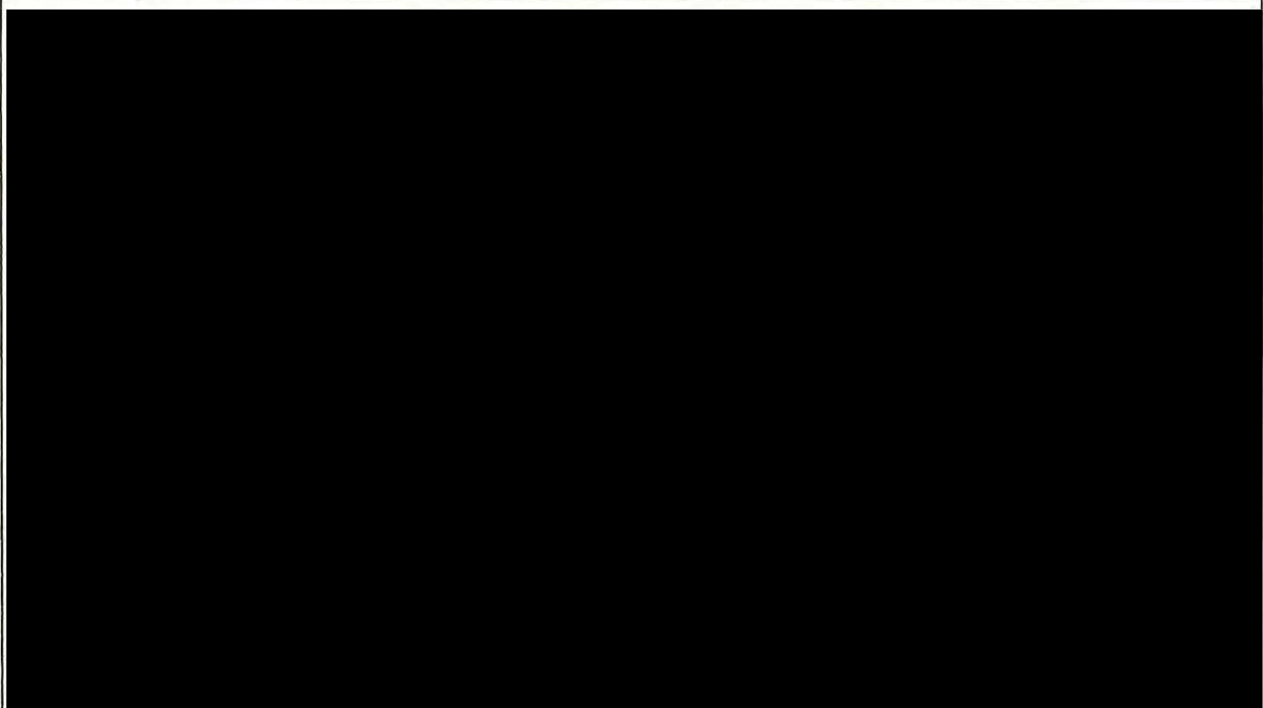
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbývá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Lišni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

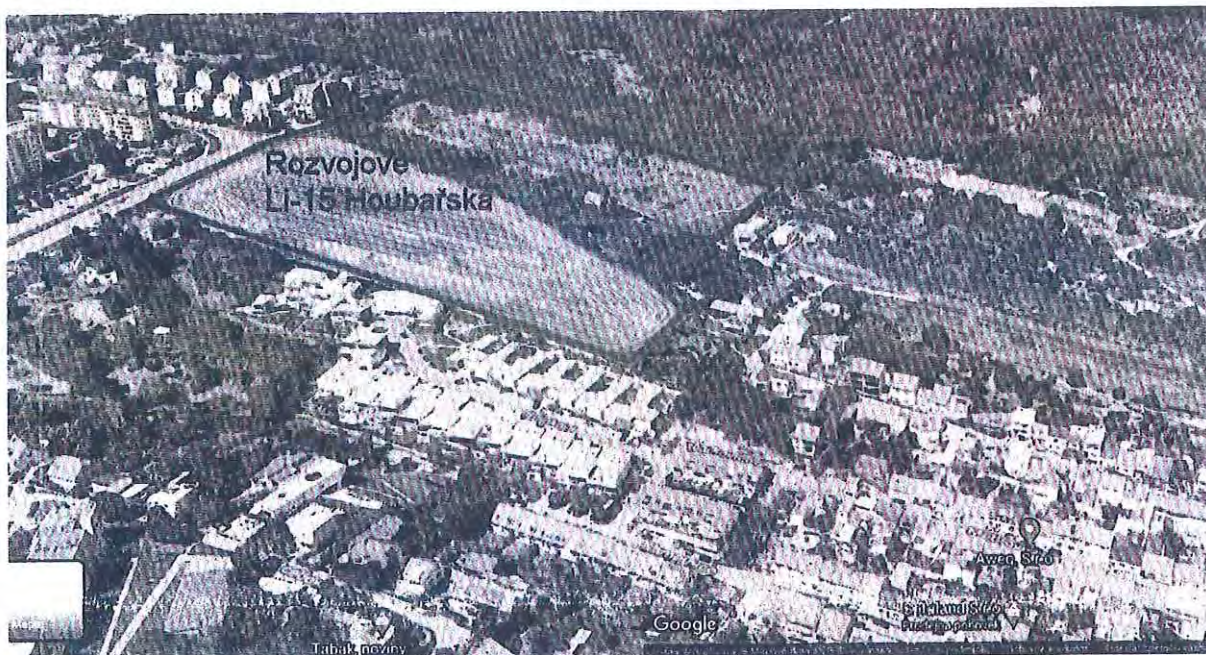
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <u>BRNĚ</u>	dne <u>24.6.2011</u>	Podpis: 
---------------------	----------------------------	---

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr. 1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

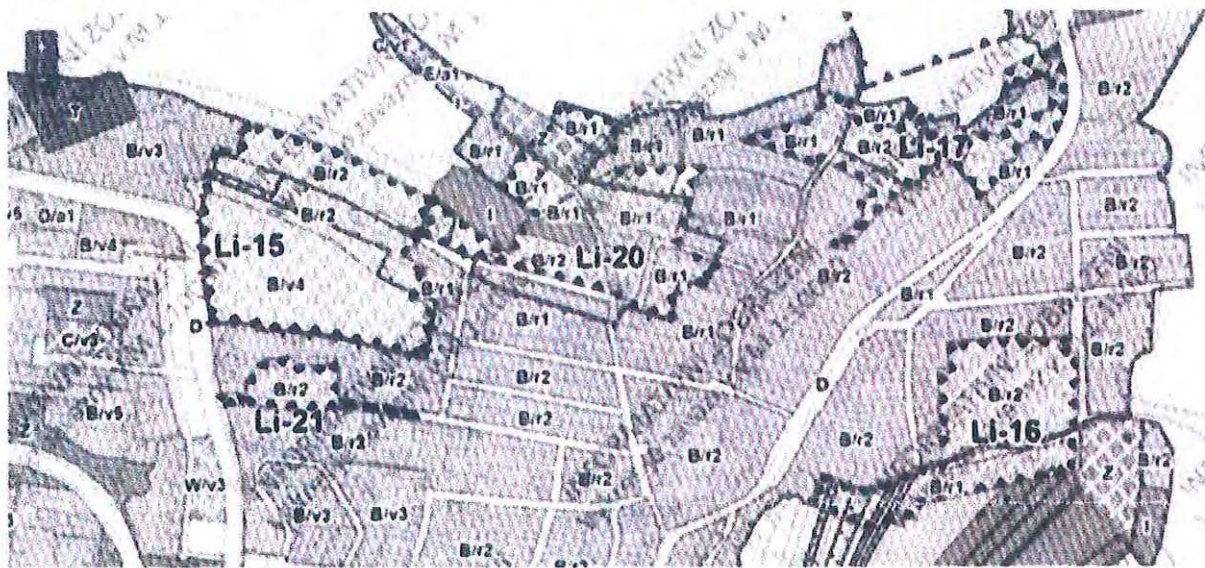
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažitě území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz. Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nesplňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažité území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.

MMB/0335831/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335837 Příl.:

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

699

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání		
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335837/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:		
Fyzická osoba/právnícká osoba		 mmb1es7d2f5c46		
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]			
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]			
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]			
E-mail	[REDACTED]			tel. č.
Jsem občan města Brna ano				
Jsem spoluvlastníkem:				
<ul style="list-style-type: none"> • 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 námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/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 námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ				
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....-1-..... celkový počet stran všech příloh.....-1-.....				

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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici 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. 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] 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/0335837/2021

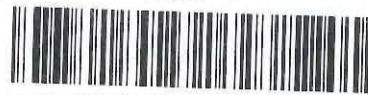
Námitka

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.



1260

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatelů

1. Právnícká osoba

Název společnosti

NOSRETI reality a.s.

Identifikační číslo

278 19 141

Sídlo

Křenová 409/52, 602 00 Brno

Kontakt:

E-mail:

tel. č.:

Jsme vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou územně plánovací dokumentací

katastrální území Trnitá, list vlastnictví č.: 488, parc. č.: 304/13, 304/23, 304/25, 304/38, 304/43, 323/2
(červená výplň)

2. Právnícká osoba

Název společnosti

Armaz Czech s.r.o.

Identifikační číslo

069 72 136

Sídlo

Čechyňská 417/9, 602 00 Brno

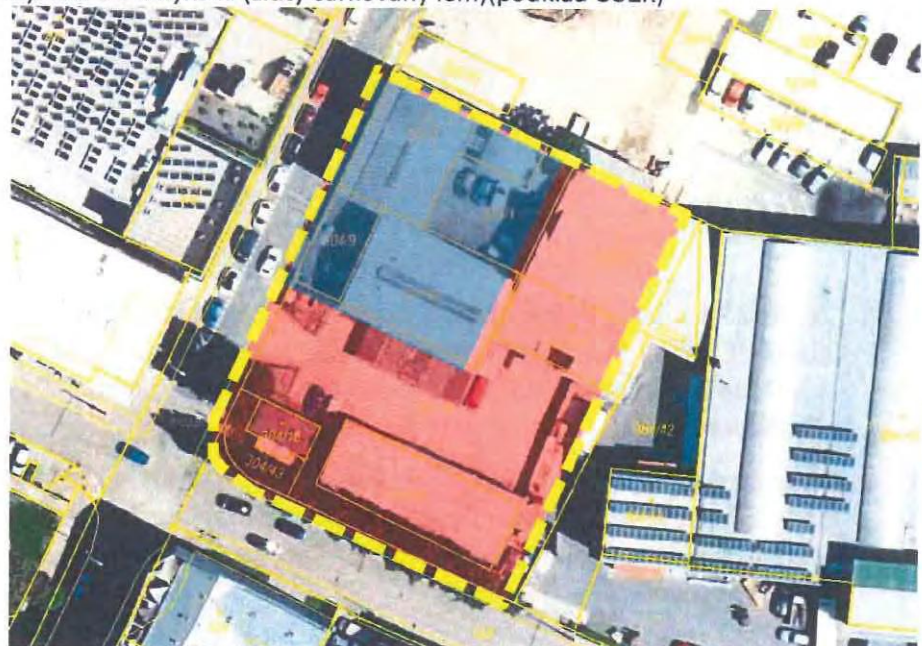
Jsme vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou územně plánovací dokumentací

katastrální území Trnitá, list vlastnictví č.: 205, parc. č.: 304/9, 304/33, 323/1, 323/3 (modrá výplň)

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

Městská část: Brno-střed

Ulice: nároží ulic Mlýnská a Čechyňská (žlutý čárkovaný lem)(podklad ČÚZK)



Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: ne

V zastoupení vlastníků výše uvedených pozemků, které tvoří ucelenou jihozápadní část městského bloku Křenová – Čechyňská - Mlýnská – Masná žádáme o jejich zařazení do:

1

1. Typu plochy s rozdílným způsobem využití na plochu smíšenou obytnou C

1

2. Typu struktury zástavby kompaktní k

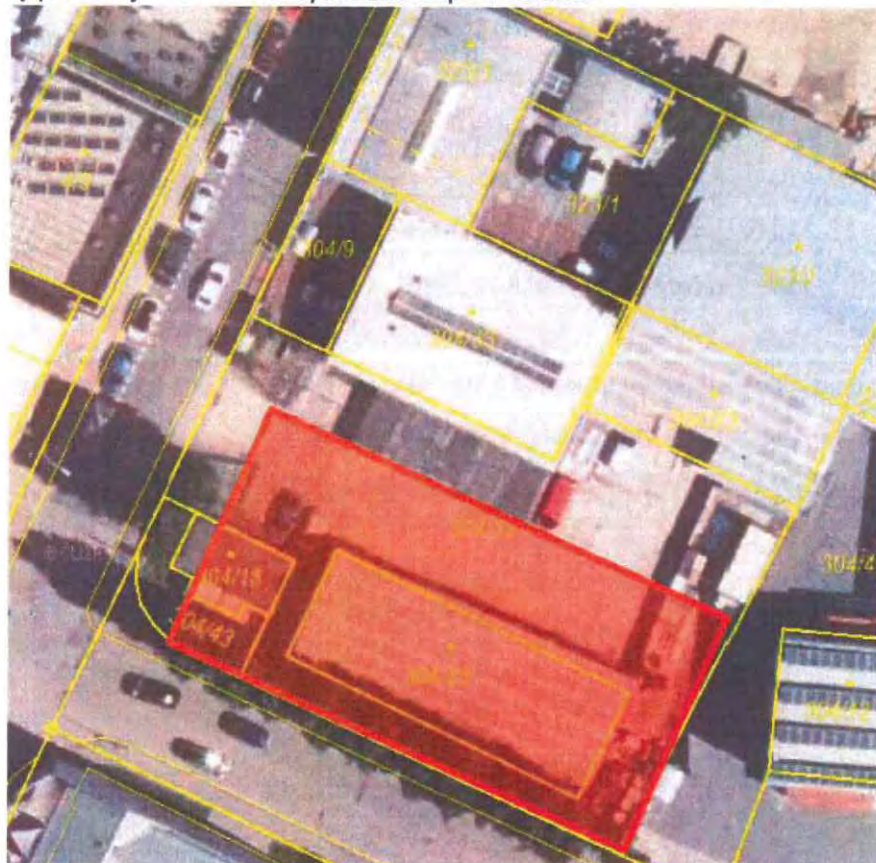
2

3. Výškové úrovně zástavby 5 (12-28 m s lokální dominantou do 40 m)

2

Zdůvodnění námítky:

- Žadatel NOSRETI reality má **konkrétní stavební záměry při ulici Mlýnská, a to výstavbu smíšeného objektu s převahou bydlení (oranžová plocha na obr.níže)**. Nový objekt doplní smíšené využití areálu NOSRETI s administrativní budovou při ulici Křenová, nově budovanou polyfunkční budovou „Čechyňská factory park“ při ulici Mlýnská (plánovaná kolaudace 1.Q 2022). Zároveň bude zajištěna dostatečná kapacita parkovacích ploch s možnou výstavbou parkovacího domu uvnitř našeho areálu. U našich záměrů vždy pamatujeme i na nezbytné zastoupení zeleně.

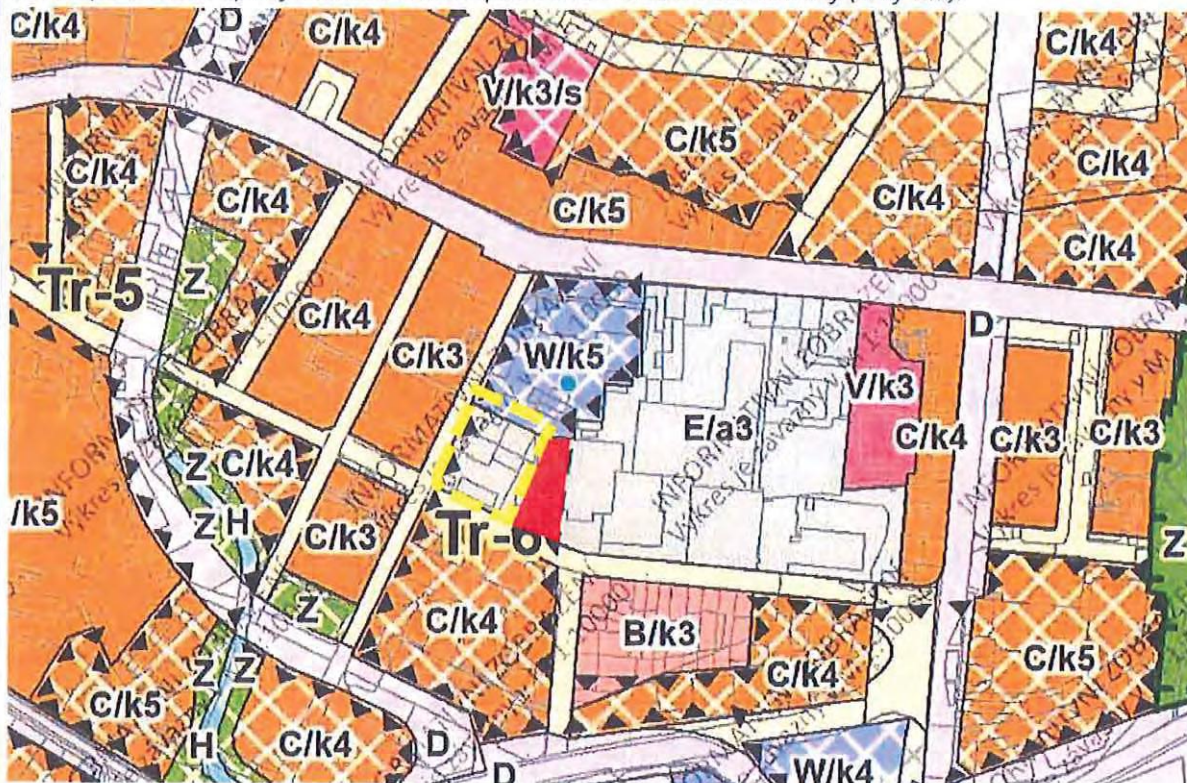


- Ze západní a jižní strany dotčeného území jsou v územním plánu vymezeny plochy smíšené obytné C, při ulici Čechyňská, na nároží ulic Mlýnská a Čechyňská byl nedávno postaven bytový dům (ve vlastnictví města Brna), sousedí s dalším bytovým domem. Dále při ulici Mlýnská se nachází stabilizovaná plocha bytové zástavby.
- Zmenšení stávající plochy lehké výroby „E“ a její nahrazení smíšenou obytnou plochou „C“ je žádoucí pro zkvalitnění území centra města Brna pro rezidenční funkce a také pro zlepšení architektonického pojetí prostoru ulic Čechyňská a Mlýnská. Plochy lehké výroby v současné době provozují zejména Papírny Brno.

- Dnešní stavby uvnitř bloku lehké výroby sousedící s dotčenými pozemky neprovozují činnost, která by byla nežádoucí či rušivá z pohledu bydlení či smíšeného užívání. Podnikatelské subjekty splnily kritéria, která umožní provozování lehké výroby v blízkosti stávajících bytových či smíšených obytných ploch.

V upraveném návrhu územního plánu je vyznačena hranice rozvojové lokality Tr-6, která nerespektuje majetkové poměry vlastníků pozemků (při východní hranici protíná parcely v ploše lehké výroby). Žádáme tedy o úpravu hranice rozvojové lokality Tr-6 na hranici pozemků, které jsou předmětem této námítky (červená výplň níže).

Rozsah požadované úpravy návrhu územního plánu města Brna dle této námítky (žlutý lem):



V Brně dne 21. 6. 2021

Podpisy oprávněných osob:

Za 1. NOSRETI reality a.s. [redacted] předseda představenstva:

[redacted signature]

Za 2. Armaz Czech s.r.o. [redacted] jednatel:

[redacted signature]

MMB/0335838/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka požaduje změnu jihozápadní části plochy lehké výroby E/a3 vymezenou ulicemi Čechyňská a Mlýnská na plochu smíšenou obytnou C s kompaktní strukturou zástavby. Dotčené pozemky podatelů jsou součástí plochy lehké výroby E/a3 v tradiční průmyslové lokalitě jižně od ulice Křenová. Jedná se o stabilizovanou plochu, která je ve stávajícím platném ÚPmB zařazena do ploch pracovních aktivit PV – plochy pro výrobu. Jedná se o lokalitu v širším centru města přiléhající k městské třídě, část areálu při ul. Křenové nyní slouží obchodním a administrativním účelům.

K dotčenému území byla podána námítka i po prvním veřejném projednání v červnu 2020. Při jejím vyhodnocení bylo námítce částečně vyhověno a část plochy lehké výroby E/a3 vymezená ulicemi Křenová a Čechyňská (do její poloviny) byla převedena do plochy přestavby komerční vybavenosti W s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 5 – tj. W/k5 na základě posouzení využití stavu v území a probíhající stavbě administrativně-výrobního objektu. Na základě výše uvedeného byl Návrh ÚP upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení.

Na základě odborného posouzení zpracovatele Návrhu ÚP byly zbylé pozemky, které jsou předmětem tohoto podání, ponechány v ploše lehké výroby, jelikož se nachází ve stabilizovaném území a jejich transformace nebyla v době zpracování prověřena. Není ale vyloučeno, že i tyto pozemky budou později do území transformace připojeny.

Plochy lehké výroby E připouští využití území pro nerušící výrobu, výrobní služby, skladování, vědu a výzkum.

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 soukromoprávnímu zájmu, 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.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítkou je požadována změna výškové úrovně jihozápadní části plochy lehké výroby E/a3 vymezenou ulicemi Čechyňská a Mlýnská z hodnoty 3 na 5.

Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 3 představuje výškové rozpětí 6–16 m (tj. 2-5 podlaží) s možností umístění lokální dominanty až do výšky 25 m. V předmětném území se nachází převážně halové, skladovací a administrativní objekty o max. výšce 3 podlaží, zařazení do výškové úrovně 3 považujeme tedy za adekvátní.

Na základě výše uvedeného není možné námítce vyhovět.

Došlo dne: 28.06.2021

Č.j. MMB: 033 5841

1107

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: 28.06.2021
MMB/0335841/2021

listy: 1 přílohy:
druh: li/sv:



Jméno, příjmení /
Název společnosti

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 Lišeň parc. č.

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

Městská část

Brno - Lišeň

Katastrální území

Lišeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

- 1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. v k.ú. Lišeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.
- 2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolišeňská“, Brno-Lišeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. v k.ú. Lišeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.
- 5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výskově urovně zastavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolišeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přílehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulici Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Lišně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Lišně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Lišně. Stará Lišeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová blokovaná zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Lišně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokované zástavby RD se dotváří založená struktura této části Lišně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Lišně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Lišně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Lišeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníku pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Lišeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Lišně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Lišně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptní a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízení pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

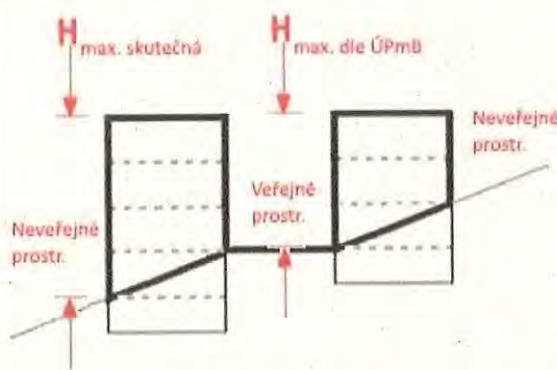
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

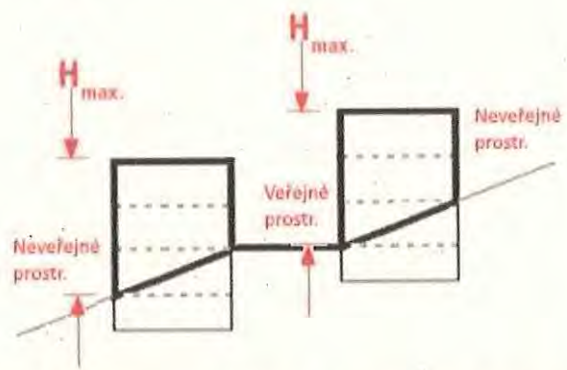
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



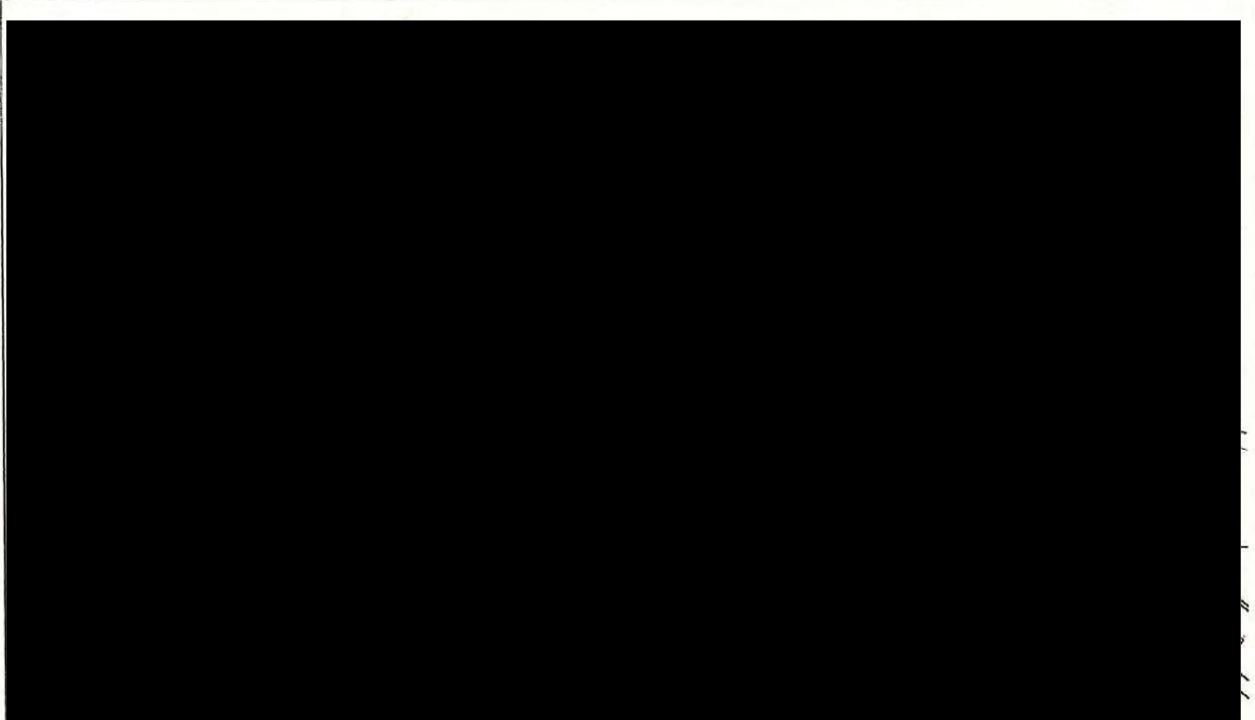
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbývá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Lišni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

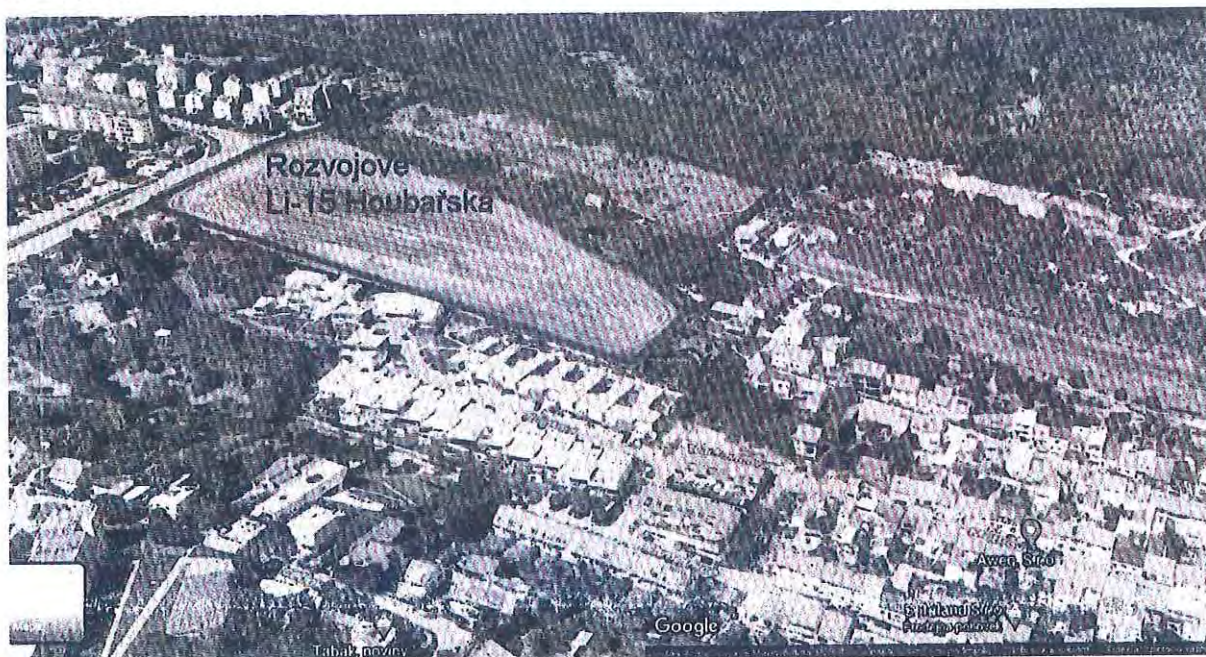
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <u>Brně</u> dne <u>24.6.2021</u>	Podpi 
------------------------------------	---

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr.1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

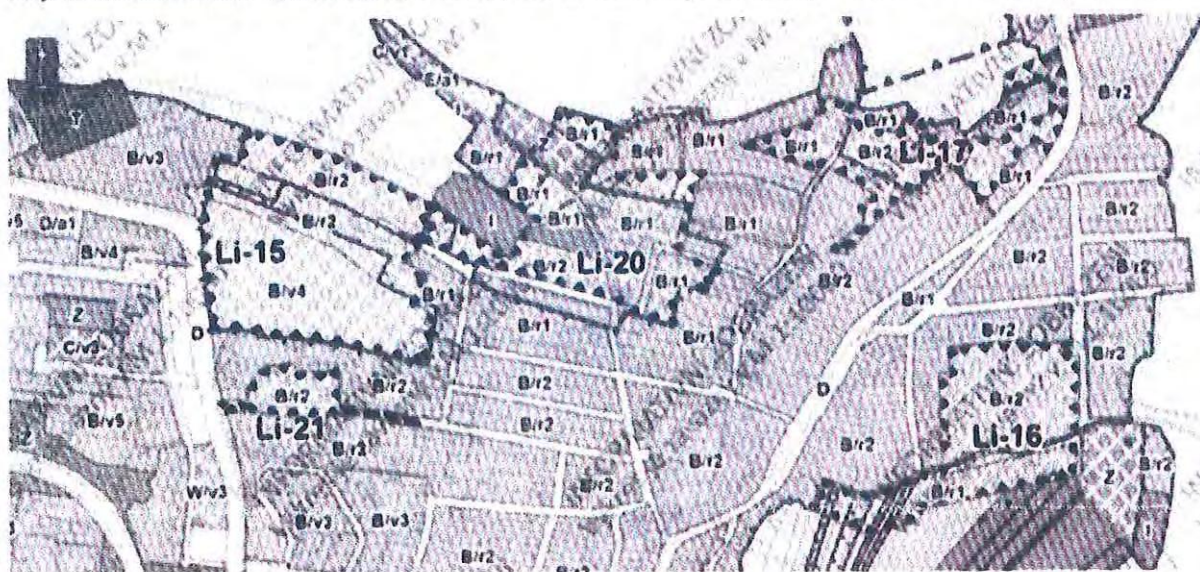
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažitě území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz. Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nespĺňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažitě území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.

MMB/0335841/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztažného bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335845
Přil.:

700

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335845/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:



mmb1es7d2f5c4c

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti

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

Katastrální území

Lesná [610887]

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

INFORMACE K VYBRANÉMU BODU V MAPE

STABILITA

plocha přestavby

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

C

NÁZEV RZV

plocha smíšená obytná

STRUKTURA ZÁSTAVBY

volná

VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY

9-22 m s lokální dominantou do 40 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ


—

ROZVOJOVÁ LOKALITA

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 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"> - grafická příloha <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne - další přílohy 	<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 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.</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 rozvojovou lokalitu Le-5.</p>
<p>V <u>BRNO</u> dne <u>24.6.2021</u></p>	<p>Podpis: </p>

*nehodící se škrtněte

MMB/0335845/2021

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 dne: 28-06-2021

1105

Č.j. MMB: 033 58 46
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335846/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail:

tel. č.



mmb1es7d2f5c50

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. **1**

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. **2**

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [redacted] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. **4**

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. **5**

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
- 2 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 5 Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggy, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominální dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítá s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptní a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

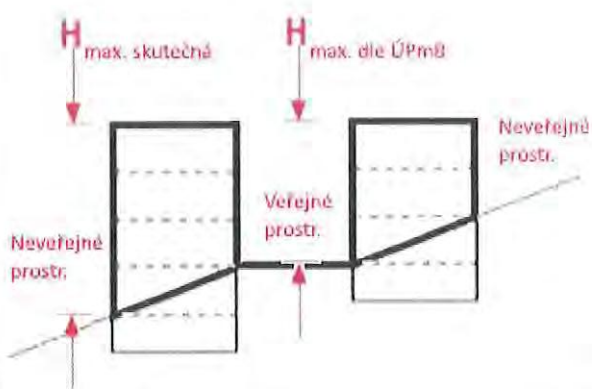
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

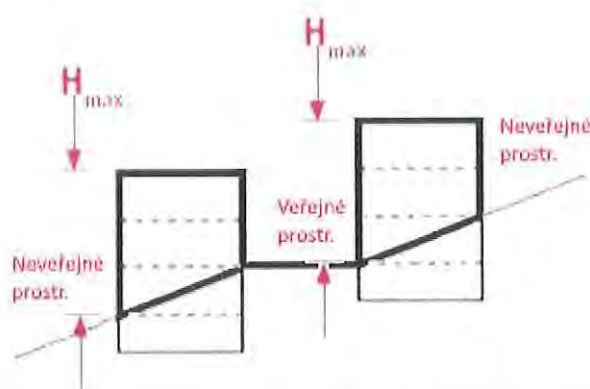
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbýlá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možností přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

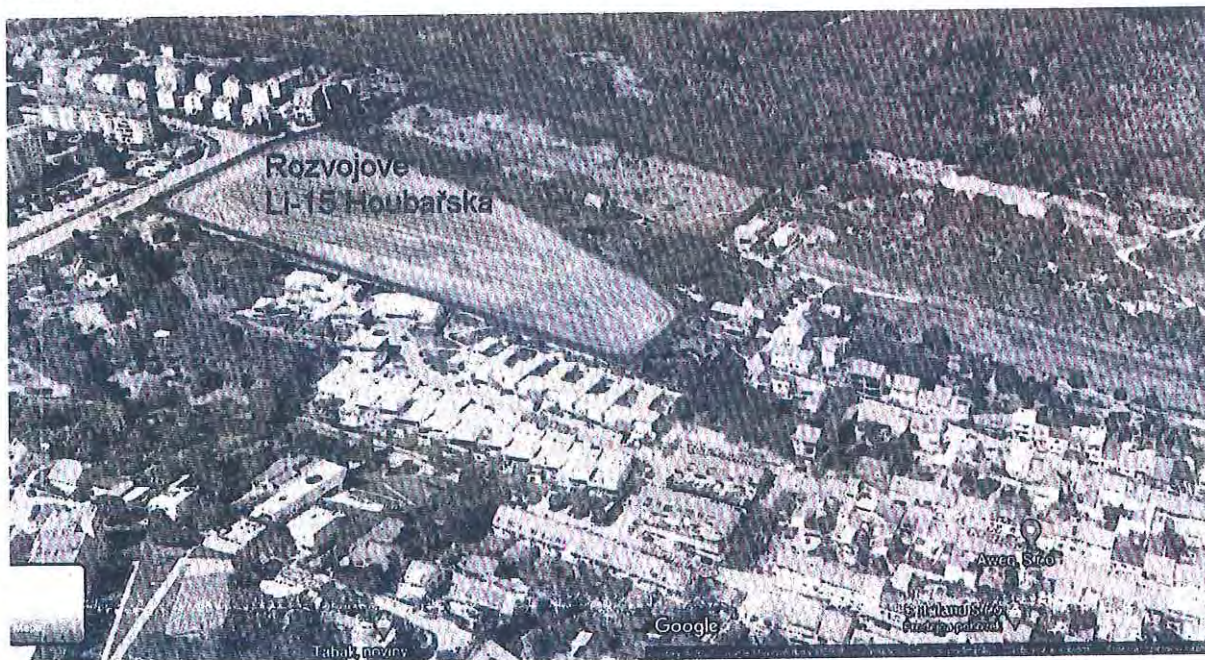
V Brně dne 22.6.2021

P

**nehodící se škrtněte*

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr. 1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažitě území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

MMB/0335846/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.


MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
 Odbor územního plánování a rozvoje
 Došlo dne: 28.06.2021
 Č.j. MMB: 003 JB 53
 Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
 Odbor územního plánování a rozvoje
 Kounicova 67
 601 67 Brno
 1104

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
 opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335853/2021 listy: 1 přílohy: druh: 1 / sv:  mmb1es7d2f5c56
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 Líšeň parc. č. [REDACTED]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

- 1** Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. **1**
 - 2** Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. **2**
 - 3** Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**
 - 4** Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. **4**
 - 5** Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. **5**
- Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1** Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. **1**
- 2** Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. **2**
- 3** Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**
- 5** Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. **5**

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaná výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č. [redacted] včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Lišně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č. [redacted] a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na majitele okolních pozemků **nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č. 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou

změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

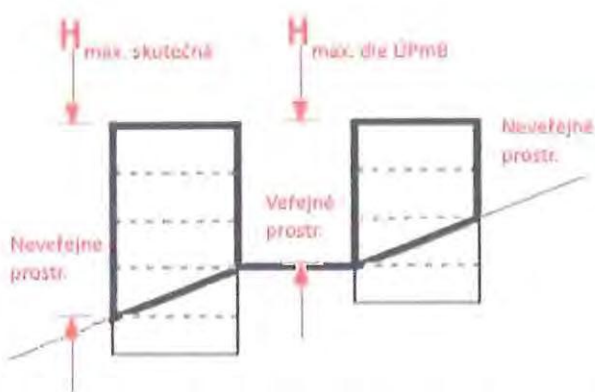
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přílehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

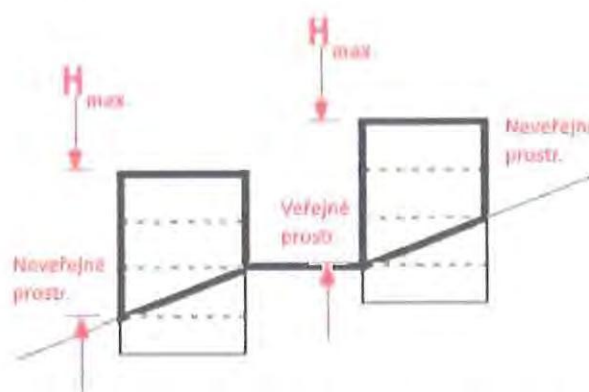
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přílehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbývá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou [redacted]. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

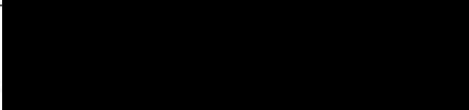
Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

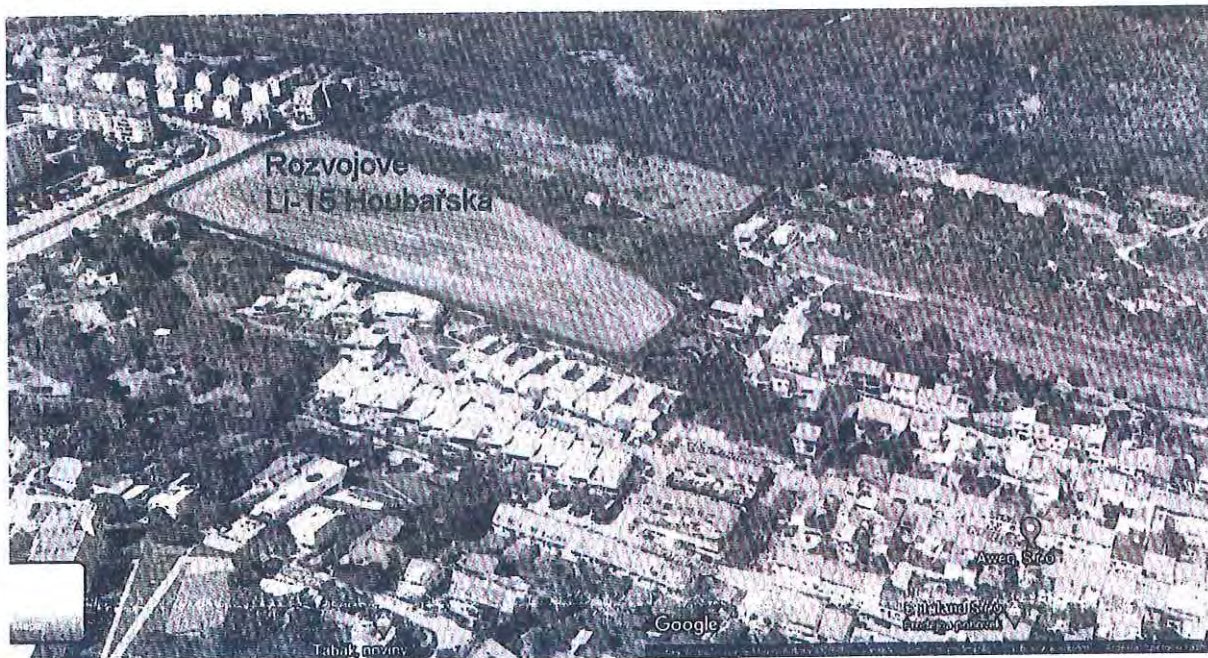
V *Brno* dne *22.6.2021*

Podpis: 

**nehodící se škrtněte*

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr. 1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

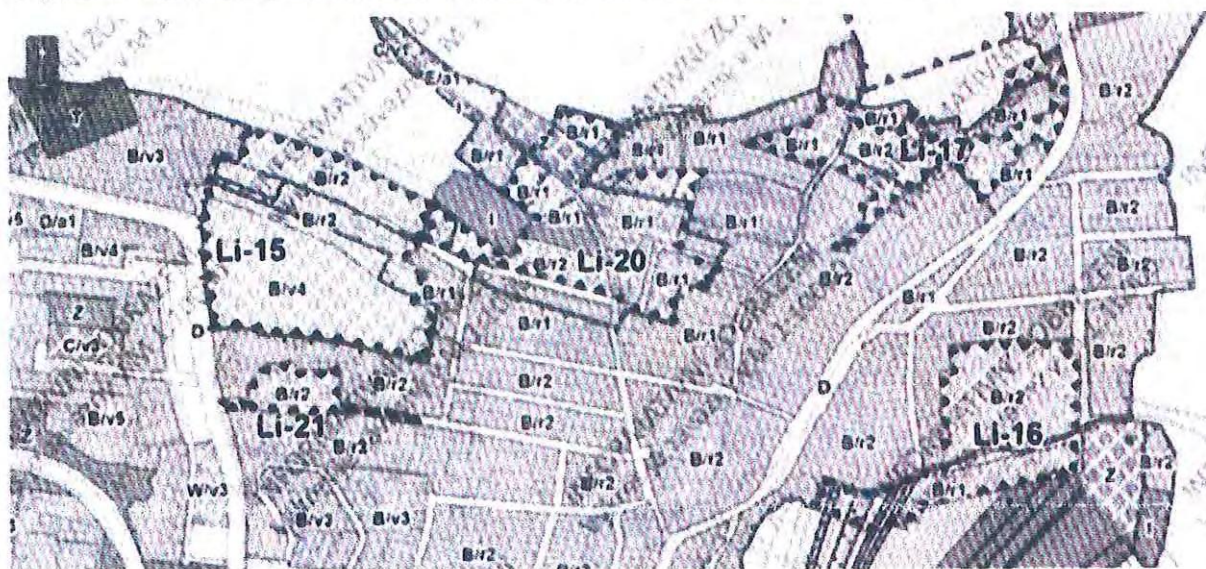
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažité území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz. Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nespĺňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažitě území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.

MMB/0335853/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.



mmb1es7d2f5c5e

587

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB	
		opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Došlo dne	podatelna
			25-06-2021
Jméno, příjmení / Název společnosti		Č.j. MMB:	
Datum narození/ Identifikační číslo		Příl.:	
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 <u>BEHUNICE</u> parc. č. <u></u>			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. <u></u>		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEKORATIVNÍ LOKALITU BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HOVADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARÁŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP mB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
V <u>BRNE</u> dne <u>9.5.2021</u>		Podpis: <u></u>	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335857Příl.:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335857/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

Došlo dne: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335859
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
		Statutární město Brno Doručeno: 28.06.2021 MMB/0335859/2021 Listy: 1 přílohy: druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		 mmb1es7d2f5c60
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
E-mail:			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Líšeň parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)			
Městská část	Brno - Líšeň		
Katastrální území	Líšeň		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....2.....			
1	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.		1
2	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.		2
3	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.		3
4	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obvtný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. [REDACTED] v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.		4
5	Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.		5
Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.			

Požadavek:

- 1 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.
- 2 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 3 Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
- 5 Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavby RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. [REDAKCE] v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto změnu neúspěšně žádal a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, bylo navýšení zamítnuto.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou

změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

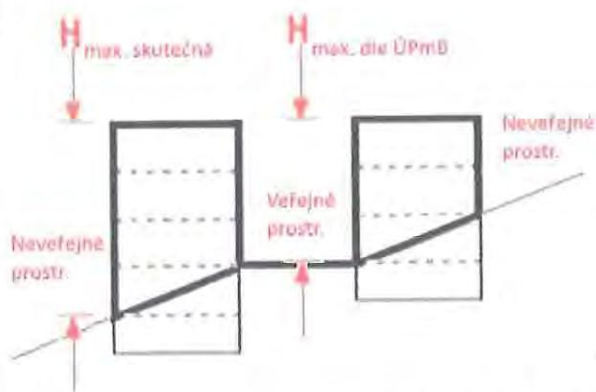
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

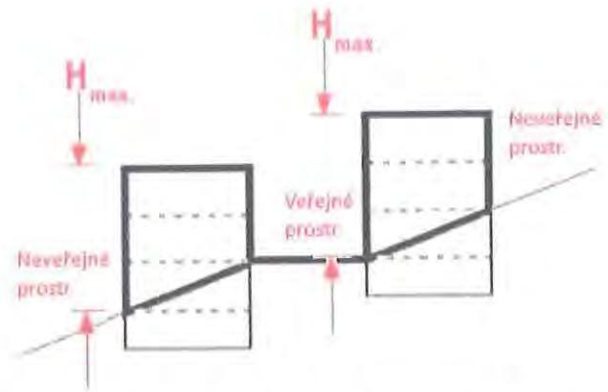
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



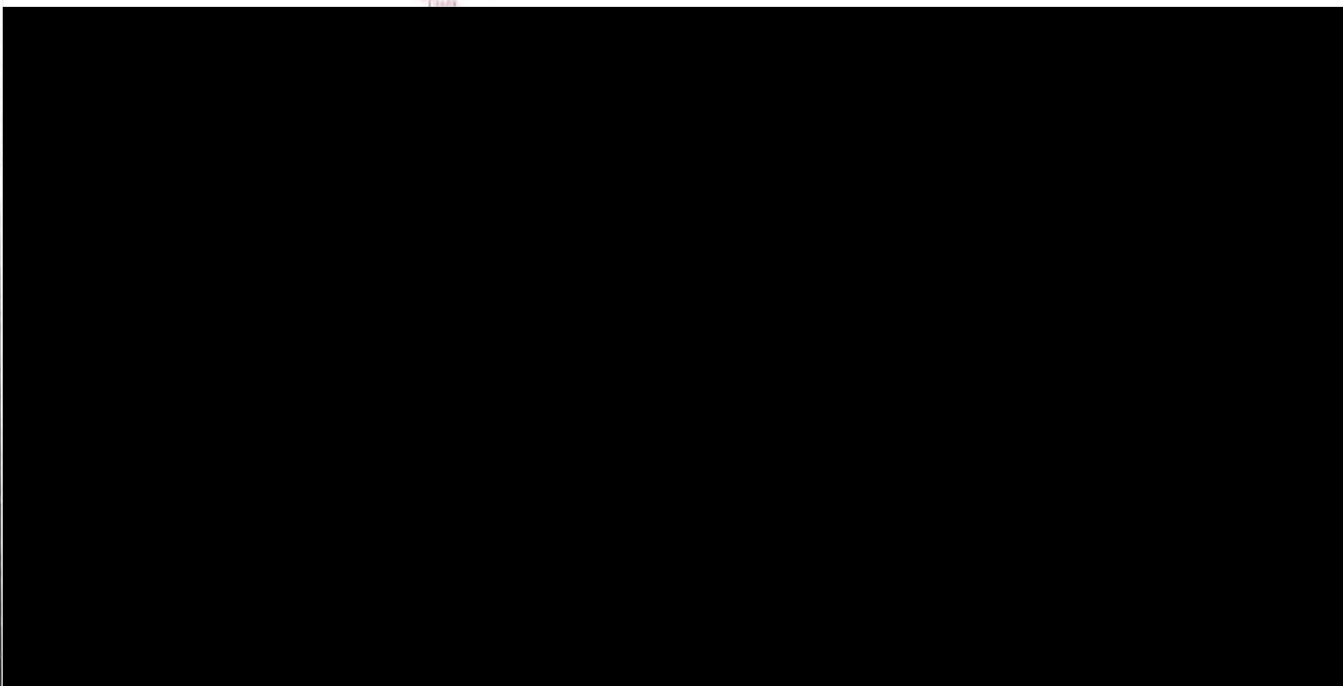
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbýlá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků [redacted] představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

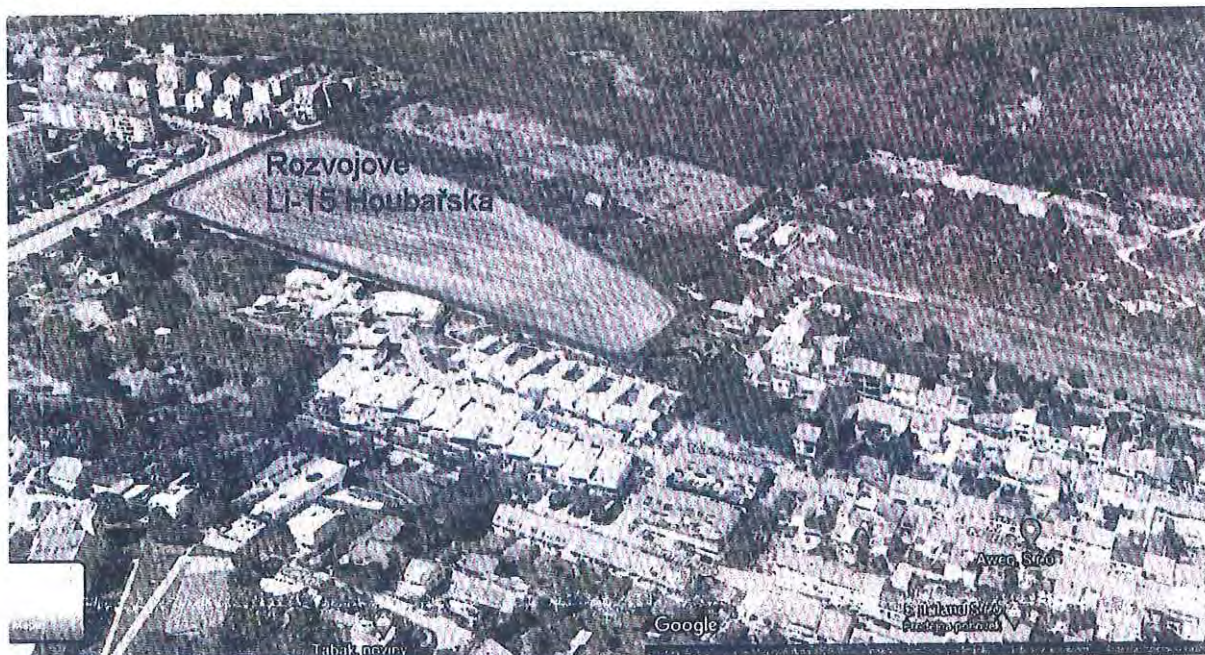
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <i>Brno</i> dne <i>22.6.2021</i>	Podpis: 
--	--

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr.1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

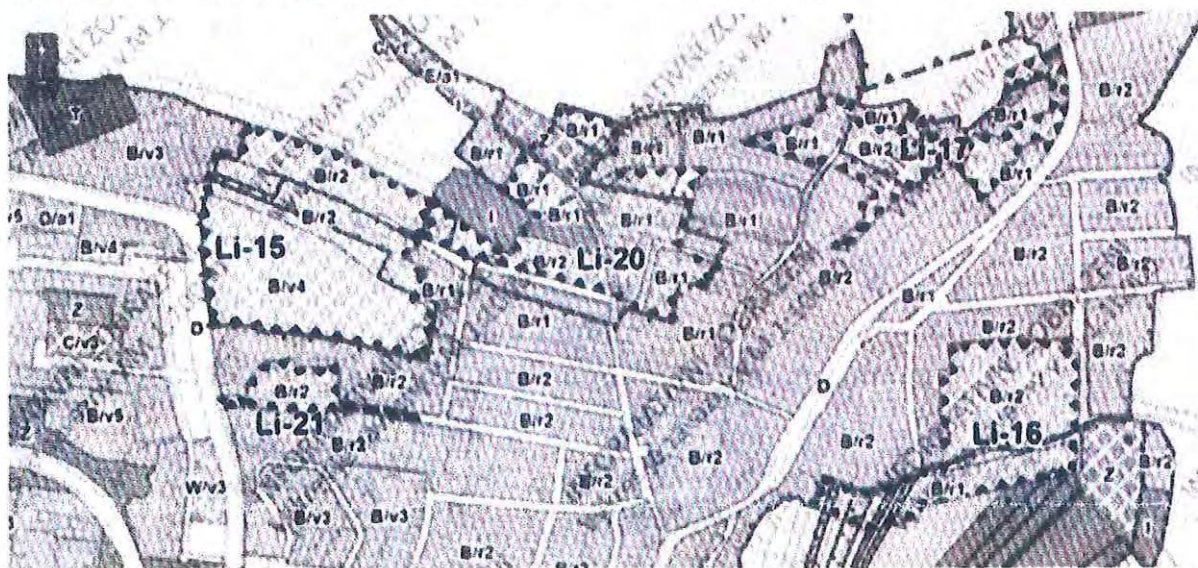
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažité území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

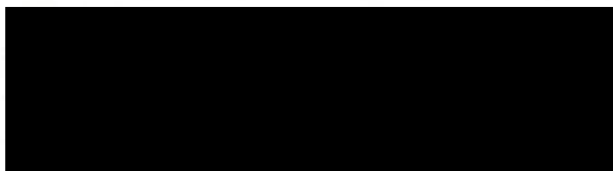
Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nesplňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svazité území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.



MMB/0335859/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.



mmb1es7d2f5c63

586

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB	
		opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
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 [REDACTED] novou změnou katastrální území <u>BRUNICE</u> parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BRUNICE		
Katastrální území	BRUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [REDACTED] Pod NĚMICEMI, PROSTOR C/K3		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARÁŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP mB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
V <u>BRUĚ</u> dne <u>4.6.2021</u>	Podpis: [REDACTED]		

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

podatelna

25-06-2021

Došic číslo

Č.j. MMB:

Příl.:

17

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: ...0335861

Příl.:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335861/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.



mmb1es7d2f5c65

585

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Jméno, příjmení / Název společnosti		podatelna	17
Datum narození/ Identifikační číslo		Došlo dne	25-06-2021
Trvalé bydliště/ sídlo		Č.j. MMB:	Příl.:
E-mail:		NO	tel. č.
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území <u>BEHUNICE</u> parc. č.			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. POD NEKOVIC, PROSTOR C/K3		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARÁŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU LOKALITY NOVÉHO ÚP mB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMYMATOU ZSM			
V <u>Br</u> dne <u>6.6.2021</u>		Podpis:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 28-06-2021	Č.j. MMB: 0335863
Č.j. MMB:	Příl.:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335863/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.



mmb1es7d2f5c67

584

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB	
		opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Došlá dne: 25-06-2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídllo	[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 <u>BEHUNICE</u> parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARCE [REDACTED] POD NEJEDNICÍ, PROSTOR C/K3		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PRAKTIK GARŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU NOVÉHO ÚP mB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMYMI 25M			
V [REDACTED] dne 6.6.2021		Podpis: [REDACTED]	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335865
Příl.:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335865/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

Došlo dne: 28.06.2021

C. j. MMB: 033.52.1.03
Příl.:
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335866/2021

listy: 1

přílohy:

truh:

li/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 Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

5049/24

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. **1**

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. **2**

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. **4**

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. **5**

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:**1**

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1**2**

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2**3**

Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3**5**

Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

5**Zdůvodnění:**

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměru, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovému pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggye, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. **Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

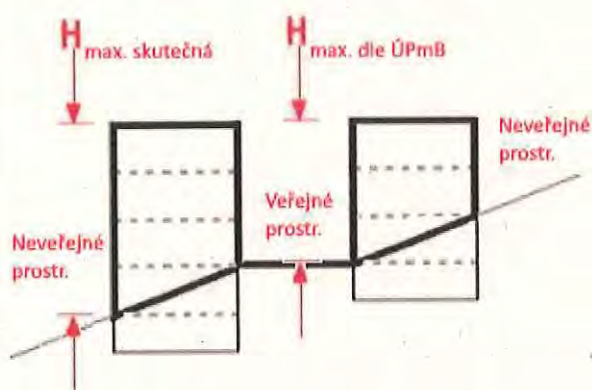
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

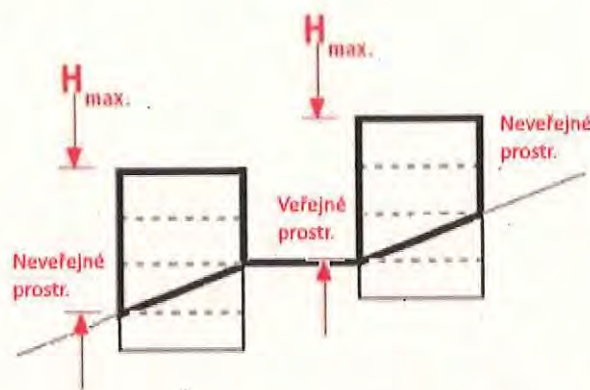
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



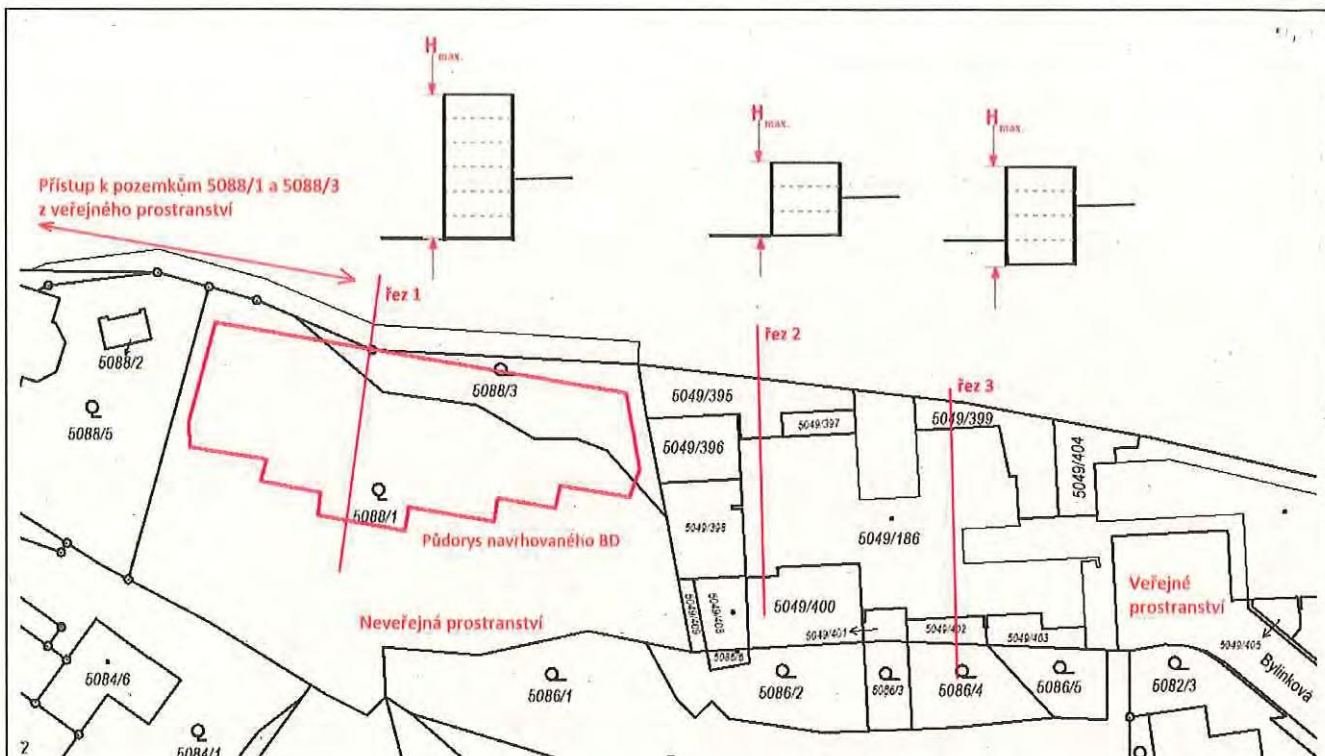
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

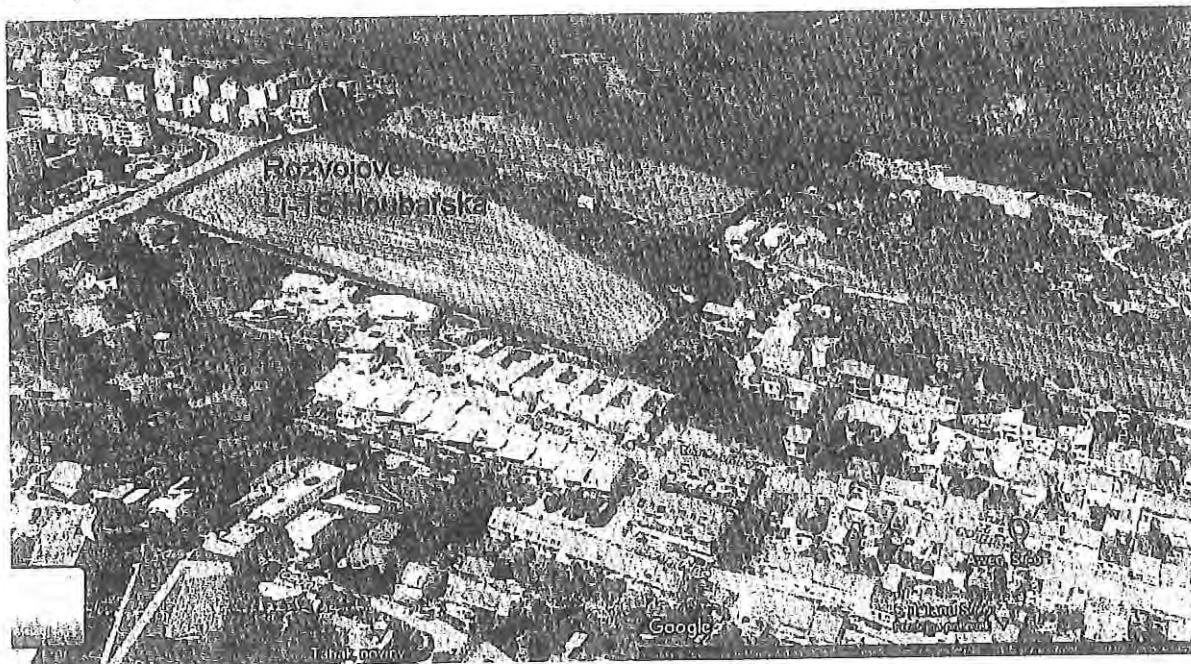
Proto požadují, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 19.6.27
 Podpis: ... [redacted]

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr.1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažité území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

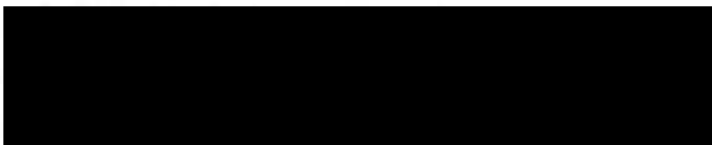
Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nesplňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažité území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.



MMB/0335866/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.



mmb1es7d2f5c6b

583

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/
sídl

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území BEHUNICE parc. č.

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

Městská část

BRNO - BEHUNICE

Katastrální území

BEHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

PARC. Č.

POD NEHECNICÍ, PROSTOR C/K3

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 ZACHOVAT STAVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3
DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARÁŽE
KORUNOVANÝ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB LOKALITY BE-4
PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DEPRÁVNÍ INFRASTRUKTURY
NA PLOCHU SMÍŠKOVOU OBÝTĚVOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMNANOU ZSM

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 28-06-2021

Č.j. MMB: 0335868

Příl.:

V Brně dne 28.06.2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte

MMB/0335868/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

382



mmb1es7d2f5c78

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Jméno, příjmení / Název společnosti		podatelna	17
Datum narození/ Identifikační číslo		25-06-2021	
Trvalé bydliště/ sídlo		Č.j. MMB:	
E-mail:		tel. č.	
Jsem - nejsám*) občan města Brna			
Jsem - nejsám*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhanou změnou katastrální území <u>BEHUNICE</u> parc. č.			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. POD NĚMECKÝMI, PROSTOR C/K3		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HOVNADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARŽE PESOCANENÍ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MIB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PROSTOR SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
V dne 9.6.2021		Podpis:	
		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 28-06-2021 Č.j. MMB: 0335875 Příl.:	

*nehodící se škrtněte

MMB/0335875/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

Došlo dne: 28.06.2021

Č.j. MMB: 0335876
Příl.:

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.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335876/2021
listy: 1 přílohy:
druh: 11/sv:

74275079

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/části pozemku nebo stavby v ploše dotčené neuhodnou zónou
katastrální území Líšeň parc. [redacted]

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

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

5049/24

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:**1**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská.

1**2**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.

2**3**

Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

3**5**

Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

5**Zdůvodnění:**

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že “Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidenční s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominantu hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastnímu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je ze strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggye, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. **Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

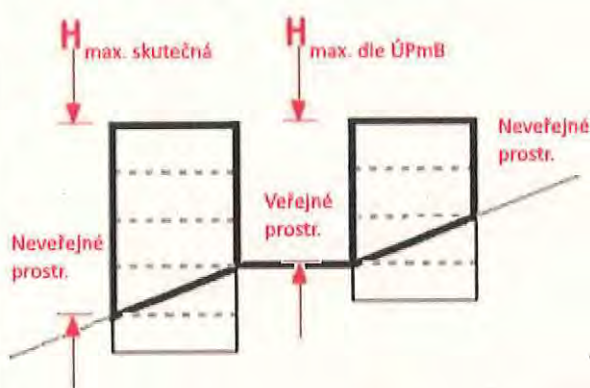
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

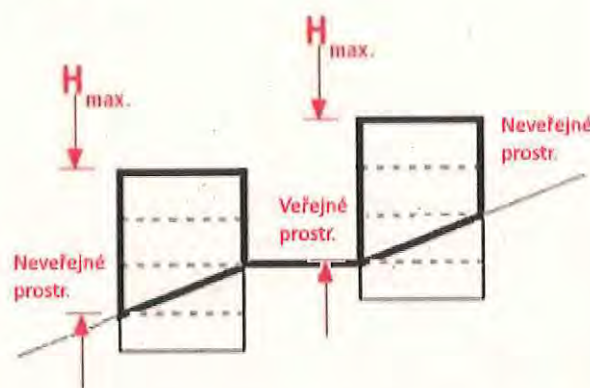
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

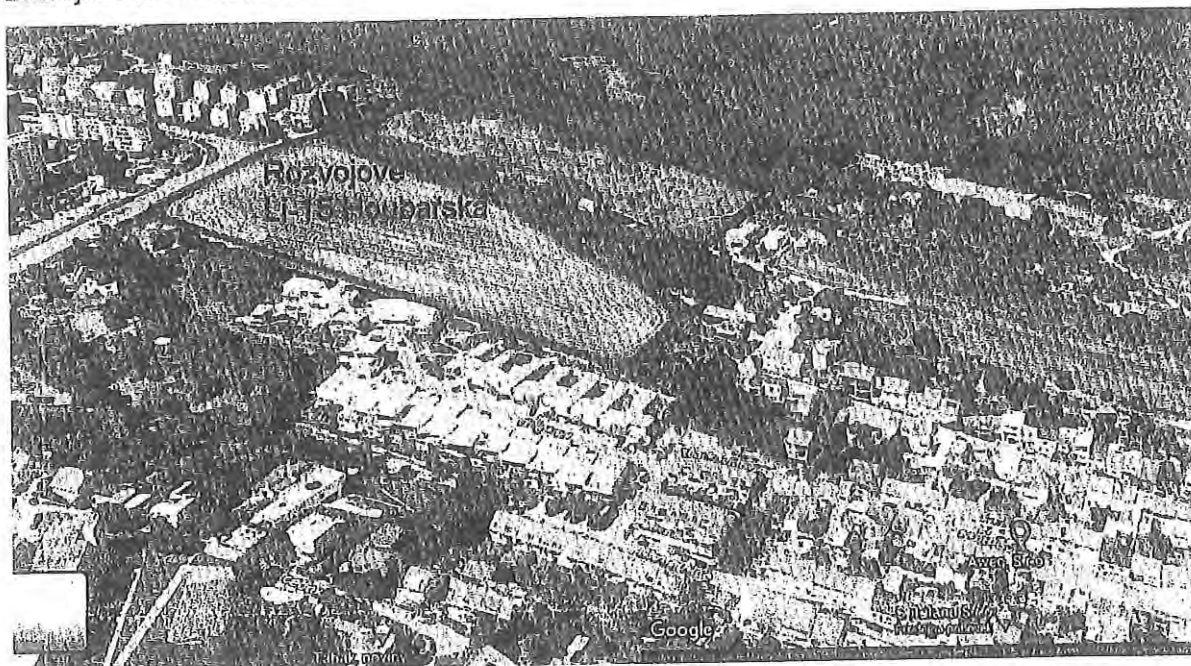
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V <u>BRNE</u>	dne <u>20.6.2021</u>	Podpis
---------------------	----------------------------	--------------

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021) lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr.1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

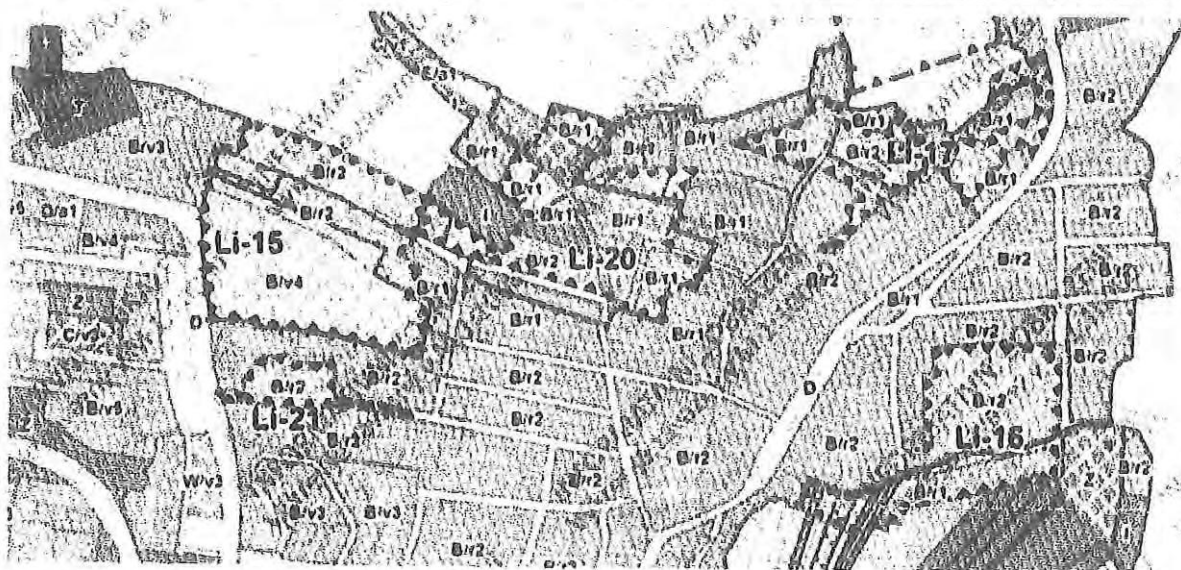
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažitě území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.ur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

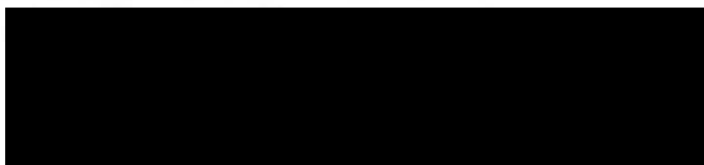
Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nesplňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažité území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.



MMB/0335876/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

575



mmb1es7d2f5c7e

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Fyzická osoba/právnícká osoba		podatelna	17
		časíc dne	25-06-2021
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídl	[REDACTED]		
E-mail:	tel. č.	[REDACTED]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území <u>BEHUNICE</u> parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [REDACTED] Pod NĚMEČNICÍ, Prostok C/K3		
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 ZARADIT STAVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTOKU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK GARÁŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU NOVÉHO ÚPmB LOKALITY BE-4 PROSTOKU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DEPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
		Došlo: 28-06-2021	
		Č.j. MMB: 2305879	
		Příl:	
v Brně dne 21.6.2021	Podpis	[REDACTED]	

*nehodící se škrtněte

MMB/0335879/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

576



mmb1es7d2f5c82

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNAVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA podatelna	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Došlo dne 25-06-2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
E-mail:	tel. č. [REDACTED]		
Jsem - nejsám*) občan města Brna			
Jsem - nejsám*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území <u>BEHUNICE</u> parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [REDACTED] POD NEHTOVICÍ, PROSTOK C/K3		
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 ZMĚNOVAT STAVAJÍCÍ DETALIE LOKALITY BE-4 PROSTOKU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HEKMOVIC OBSTAVĚNÉ A PARK GARŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU MĚSTSKÉHO ÚP MĚSTA BRNA LOKALITY BE-4 PROSTOKU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DEPRÁVŮ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
V <u>Brně</u> dne <u>7.6.21</u>		Podpis: [REDACTED]	
		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 28-06-2021 Č.j. MMB:0335883..... Příl:	

*nehodící se škrtněte

MMB/0335883/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

Došlo dne: 28.06.2021

638

C.j. MMB: 000 58 84
Pril:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335884/2021

Listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

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

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ú

katastrální území Líšeň parc. č.

mmh1e57d2f5c83

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

Městská část Brno - Líšeň

Katastrální území Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality) 5049/24Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.) Li-15 Houbařská

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

- 1** Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. **1**
- 2** Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. **2**
- 3** Požadují, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. **3**
- 5** Požadují, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. **5**

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokality o rozloze 41.635 m²) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město“ Líšeň (B/r2). Příklady nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.

Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ..." a "Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešení je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami."

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovu pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „v předchozích územních studiích bylo prokázáno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodgie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží“. Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží“ s obytnými prostory jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží“ je užíváno jako hlavní obytné podlaží“ ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf>). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.“

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. **Na majitele okolních pozemků nebere žádný ohled a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení

C. Požadavky na řešení

Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekonceptní a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

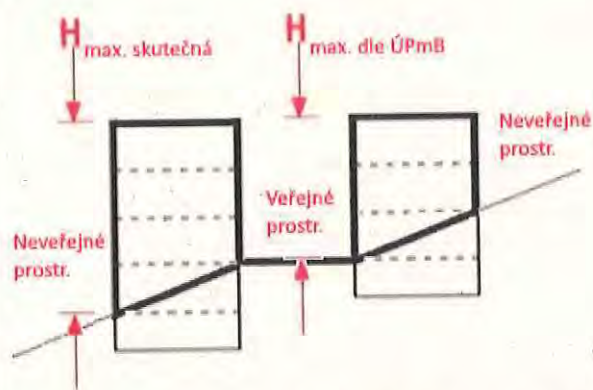
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

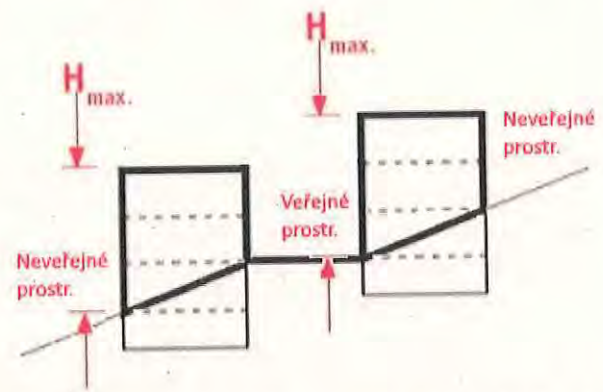
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

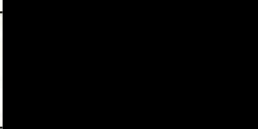


Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

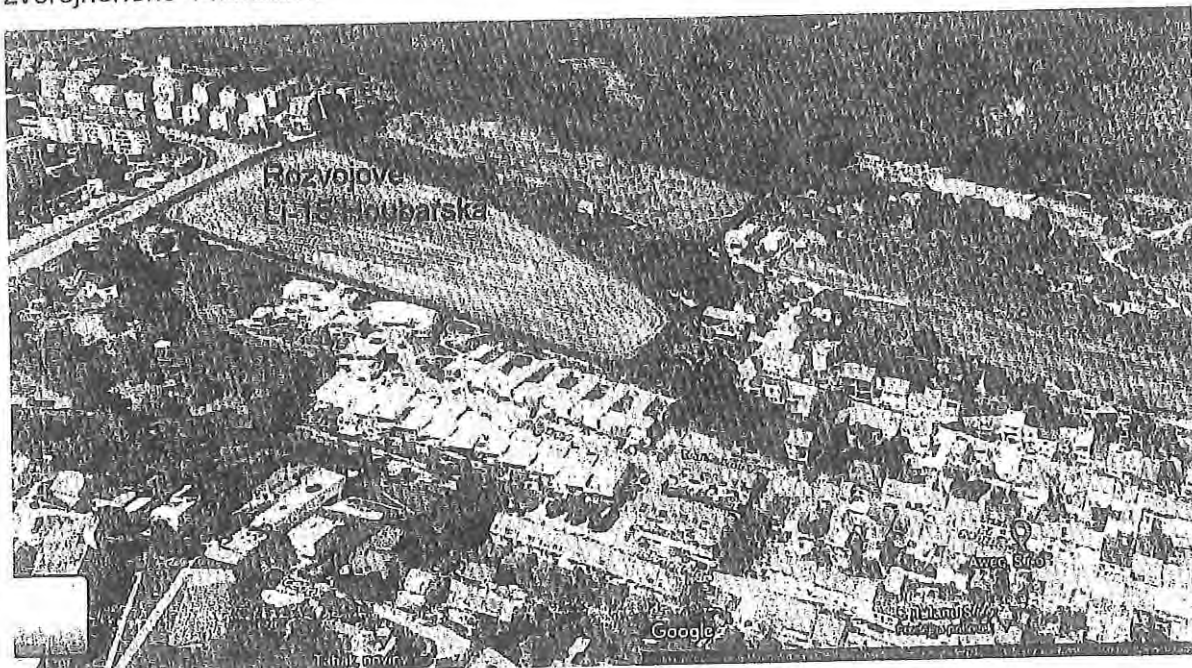
V <i>Brně</i> dne <i>20.6.2021</i>	Podpis: 
------------------------------------	---

*nehodící se škrtněte

Odborné vyjádření k upravenému návrhu ÚPmB (2021)

lokality Li-15 Houbařská k.ú. Brno Líšeň.

Předmětem odborného vyjádření je posouzení rozvojové lokality Li-15 Houbařská v katastrálním území Líšeň. Vyjádření se vztahuje k upravenému návrhu ÚPmB (2021) zveřejněného 14.5.2021.



Obr.1: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: maps.google.com

Rozvojové území Li-15 Houbařská se nachází na katastrálním území Líšeň. Ze severu je lemováno přírodním krajinným zázemím, na východě nízkopodlažní ulicovou zástavbou Staré Líšně, na jihu novou nízkopodlažní zástavbou obytného souboru „Zahradního města“ a na západě je ohraničeno komunikací Novolíšeňská, která jej odděluje od panelového sídliště z 80. let 20. století.

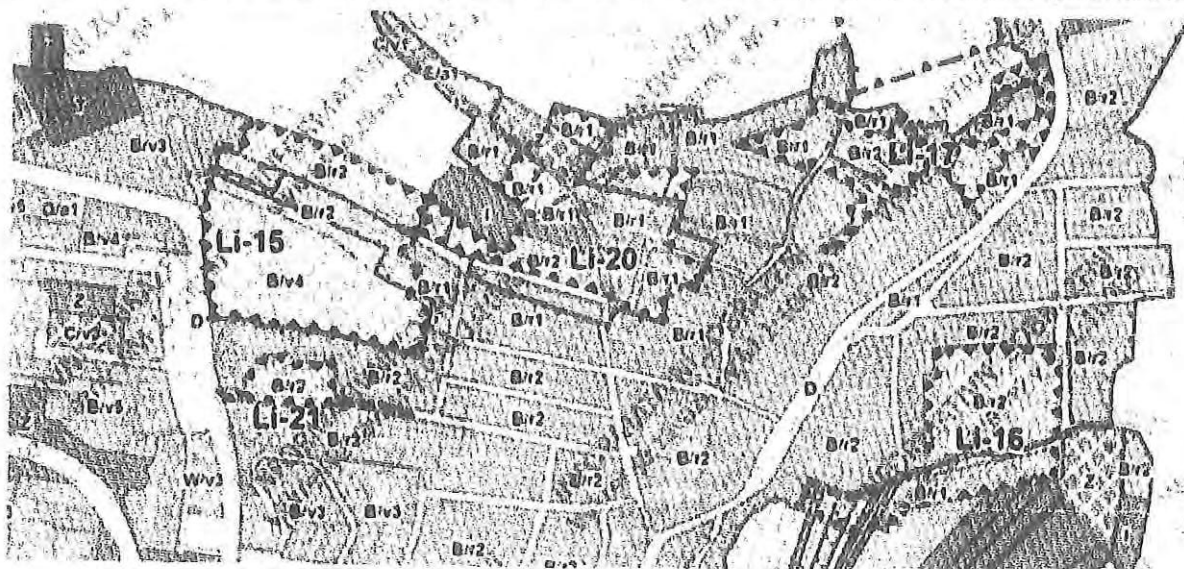
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který bude reagovat na současné trendy a potřeby bydlení a zohledňovat environmentální aspekty a principy udržitelného rozvoje.

Svažitě území vizuálně exponované ze Staré Líšně vyžaduje inteligentní městskou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a bude minimalizovat terénní úpravy. Inteligentní urbanistická struktura s intenzivní nízkopodlažní zástavbou s dvou, tří a max. 4-mi nadzemními podlažními s vyšší hustotou osídlení poskytuje komfort bydlení s dostatkem soukromí jako v rodinném domě a zároveň využívá předností a úspornosti bytového domu, přičemž efektivně může využít jakkoliv malé a omezené pozemky.

Tento typ nízkopodlažní intenzivní rezidenční zástavby je preferovaný v rozvojových lokalitách navazujících na panelová sídliště. Oproti rozvolněné vícepodlažní anonymní sídlištní zástavbě poskytuje obyvatelům pocit individuální identity a spojuje výhody městského a příměstského bydlení.

Urbanistická struktura je založena na rozmanitosti typů bydlení, hierarchii a diferenciaci prostorů na veřejné, poloveřejné a soukromé, harmonizaci automobilové, cyklistické a pěší dopravy a tvorbě relaxačních prostranství a zeleně pro každodenní relaxaci, setkávání a „pobývání“. Nízkopodlažní intenzivní obytná zástavba 1 – 4 NP přitom dosahuje hustoty osídlení 217 obyv./ha, což je vyšší než rozvolněná zástavba 6-ti podlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyv./ha (viz: Principy a pravidla územního plánování. Kapitola C – Funkční složky C.3 Bydlení, str.11, <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>).

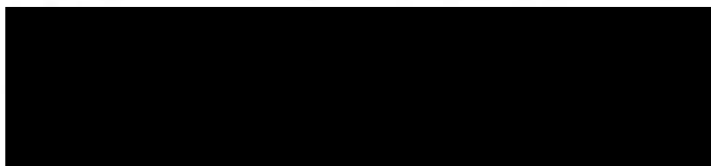
Nová nízkopodlažní obytná výstavba, uplatňující současné trendy a potřeby bydlení v návaznosti na vícepodlažní panelové sídliště je realizována v městě Brně např. na obytném souboru Panorama I., Panorama II. Brno-Bystrc a obytném souboru Nový Jundrov.



Obr.2: Rozvojové území Li-15 Houbařská, zdroj: <https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/>

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upraveném návrhu ÚPmB (2021) na parcele k.ú. Líšeň p.č. 5049/24 jako rozvojová plocha B/v4 se specifikací plochy bydlení s volnou strukturou zástavby s výškovou hladinou 9 – 22 m a lokální dominantou až 40 m. Pro ostatní rozvojové pozemky v rámci lokality Li-15 Houbařská je stanovena specifikace B/r2 - plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3 – 10 m. Tato specifikace B/r2 by měla být stanovena na celé rozvojové území Li-15 Houbařská.

Urbánní struktura rozvojové plochy B/v4 s rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbou se odkazuje na záměr „Rezidence Novolíšeňská“, který v daném prostředí nespĺňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu pro omezení hlukové zátěže Novolíšeňské ulice, nerespektuje vizuálně exponované svažité území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.



MMB/0335884/2021

Námítka č.1

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námítce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námítka č.2

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námítka č.3

Výrok:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námítka č.4

Výrok:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námítky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

Námítka č.5

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 v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiným způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

577



mmb1es7d2f5c88

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

podatelna

Jméno, příjmení /
Název společnosti

Došlo dne

25-06-2021

Datum narození/
Identifikační číslo

Č.j. MMB:

Příl.:

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 BEHUNICE parc. č.

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

Městská část

BRNO - BEHUNICE

Katastrální území

BEHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

PARC. Č.

POD NEHODICÍ, PROSTOR C/K3

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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3
DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO PROMOCNÉ OBSTAVNÉ A PARK GARÁŽE
PESOUKLENÍ S ÚPRAVOU MĚŘENÍ NOVÉHO ÚP MIB LOKALITY BE-4
PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335/2021
Příl.:

V BRNĚ dne 7.6.21

Podpí

*nehodící se škrtněte

MMB/0335886/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.

1242

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
 opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Název společnosti

BUILDSAGE, s.r.o.

Statutární město Brno

Doručeno: 28.06.2021

MMB/0335890/2021

listy: přílohy: 4

druh: li/sv:

Datum narození/
Identifikační číslo

27684938



Trvalé bydliště/
sídlo

Pastviny 409/56, Komín, 62400 Brno

E-mail:

tel. č.



DS

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

Katastrální území viz níže parc č. viz níže

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

Městská část

Brno-Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

parc č. 2524/4, 2524/5, 2524/14, 2525/3, 2526/1, 2526/2, 2526/4,
2526/5, 2526/6, 2526/7, 2526/8, 2526/9, 2526/10, 2526/11, 2526/12,
2526/13, 2526/14, 2526/15, 2526/16, 2527, 2528, 2529/1, 2529/2,
2531/2, 2531/3, 2536, 2537, 2526/17, 2526/3

Rozvojová lokalita
(např. Be-1 apod.)

Kn-3

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh...3..... celkový počet stran všech příloh...3.....

Vážení,

žádáme o úpravu návrhu Územního plnu města Brna. Konkrétně žádáme o **zvýšení výškové úrovně „2“ na max. 11 m nebo změnu na úroveň „3“.**

Dotčené pozemky jsou v současné chvíli využívány zejména jako zahrady, případně pro účely bydlení. Nacházejí se z větší části mimo zastavěné území. Řešená lokalita se nachází v městské části Brno-Komín. V blízkosti dotčených pozemků se ve směru na jih a západ nachází zástavba, ze severu a severovýchodu je území lemováno zahrádkářskou kolonií s drobnými stavbami. Severní a severozápadní strana se nachází v blízkosti víceúčelového sportovního areálu, který je od lokality oddělen ulicí a pásem území využívaným ke skladování materiálů.

Na dotčených pozemcích se chystá výstavba obytného souboru rodinných domů (1 PP + 2 NP). **V současné době existuje na tento záměr vydané kladné závazné stanovisko úřadu územního plánování.**

V platném Územním plánu města Brna je řešené území zahrnuto v navrhovaných i stávajících plochách čistého bydlení (BC) s indexem podlažní plochy 0,6. Územím prochází hranice zastavěného území.

Návrh Územního plánu města Brna zčásti kopíruje řešení platného ÚPmB. Předmětné pozemky jsou zahrnuty do stabilizovaných i rozvojových ploch bydlení (B/r2) rezidenční nízkopodlažní zástavby s výškovou úrovní 3–10 m. Podmínkou výstavby v této lokalitě je zajištění prostupu od ulice Houškova k lesu a respektování ochranného pásma lesa.

Problém nastává v definici výškové úrovně (kap. 6.4.2. textové části výroku ÚPmB), ze které není zcela patrné, zda zástavba v plochách s uvedenou výškou může mít maximálně 10 m nebo s ustoupeným patrem i 13,5 m (se sklonitou střechou i 17 m). Rovněž není zcela patrné, jestli se do výšky započítává i podzemní podlaží, ve kterém je např. zřízena garáž, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.). Podle definice uvedené v kap. 6.4.2 je tomu tak, avšak je-li rodinný dům umístěn ve svahu, garáž je umístěna v 1. PP a hlavní vstup rodinného domu je orientován opačně v 1. NP, není situace s povolenou výškovou úrovní úplně zřejmá. Rovněž úroveň do 10 m nemá dostatečnou rezervu pro výstavbu třech podlaží. Při konstrukční výšce 3 m a atice 0,5 m, je rezerva pouhých 0,5 m ($3+3+3+0,5=9,5$ m). Stanovená regulace by nedovolovala již vytvořit reprezentativní nejnižší podlaží s konstrukční výškou např. 4 m. Obdobný problém by nastal při umísťování takového domu ve ztížených terénních podmínkách ve svahu, kde se hraje o každých 10 cm.

Proto žádáme o zvýšení výškové úrovně „2“ na max. 11 m nebo pro předmětnou plochu změnu na úroveň „3“. Regulace upraveného návrhu ÚPmB (2021) nevyhovuje vydanému závaznému stanovisku úřadu územního plánování a v budoucnu by při případné přístavbě hrozil rozpor mezi její výškou (odpovídající dnes povolené výšce RD – 11 m) a maximální povolenou výškou upraveného návrhu ÚPmB (10 m). V této souvislosti také žádáme o vyjasnění specifikace výškové úrovně zástavby v kap. 6.4.2. textové části výroku ÚPmB.

Děkujeme a s pozdravem

BUILDSAGE

Sídlo: Pastviny 409/5

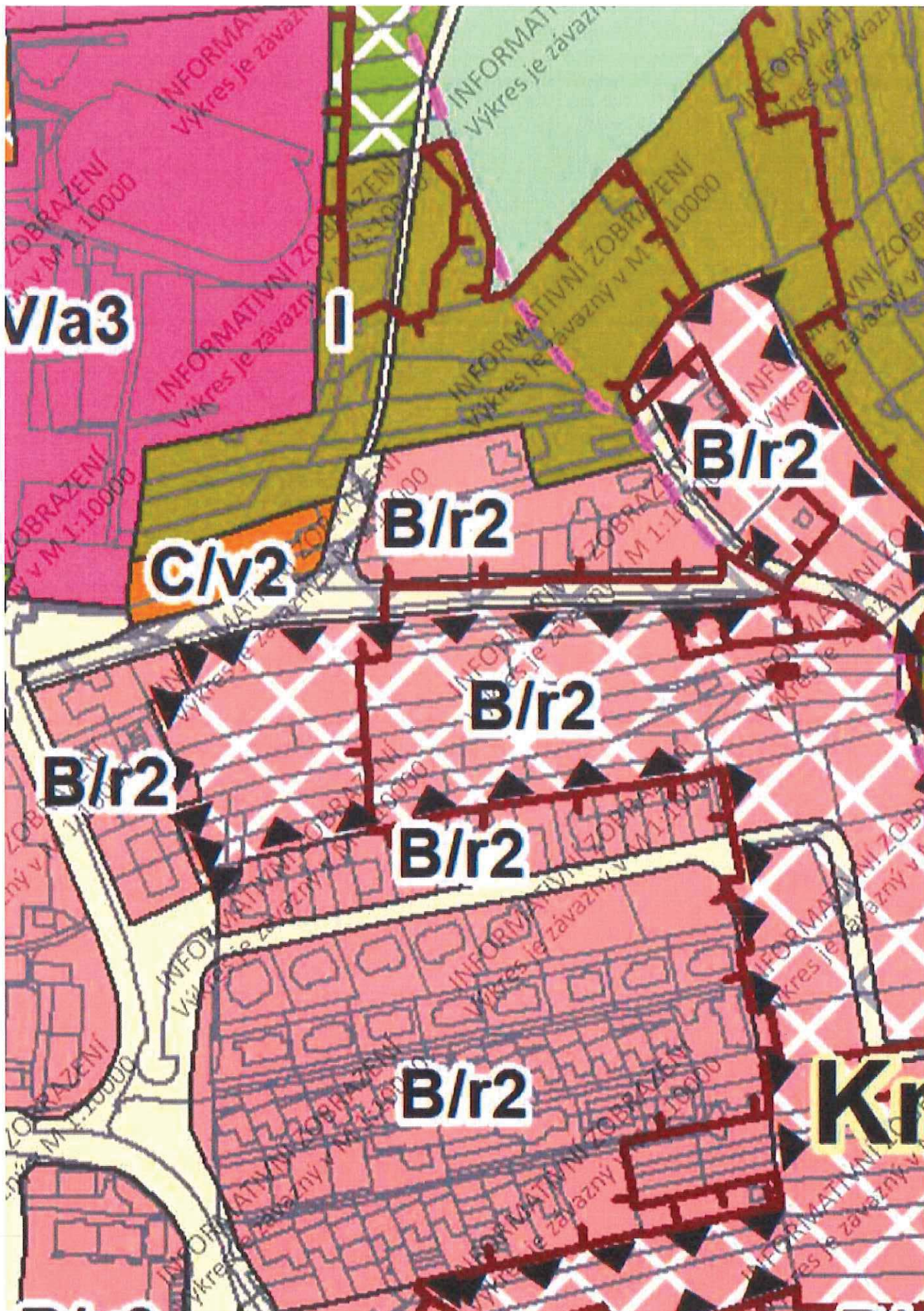
PSC 624 00

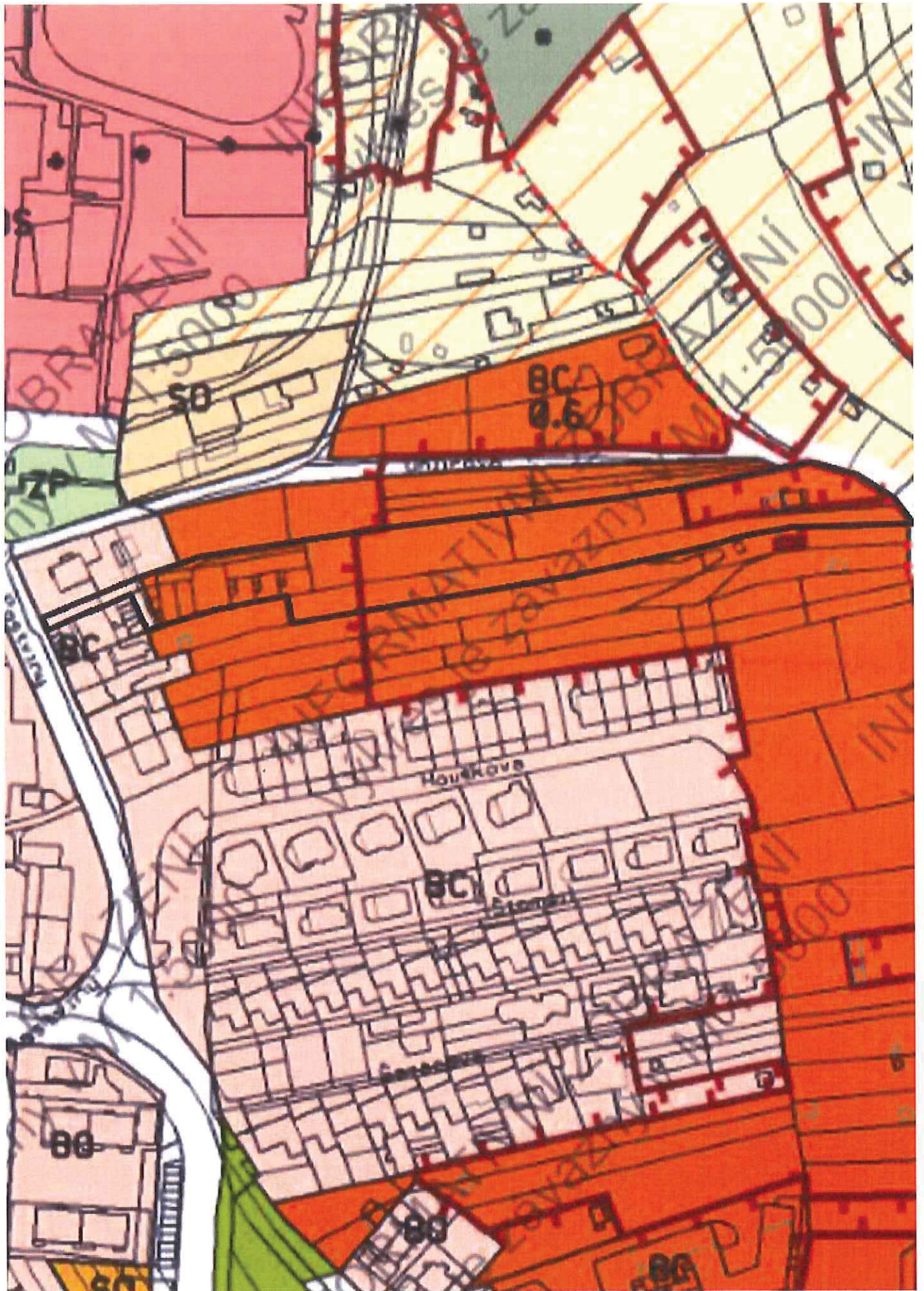
IČ: 276 84 938

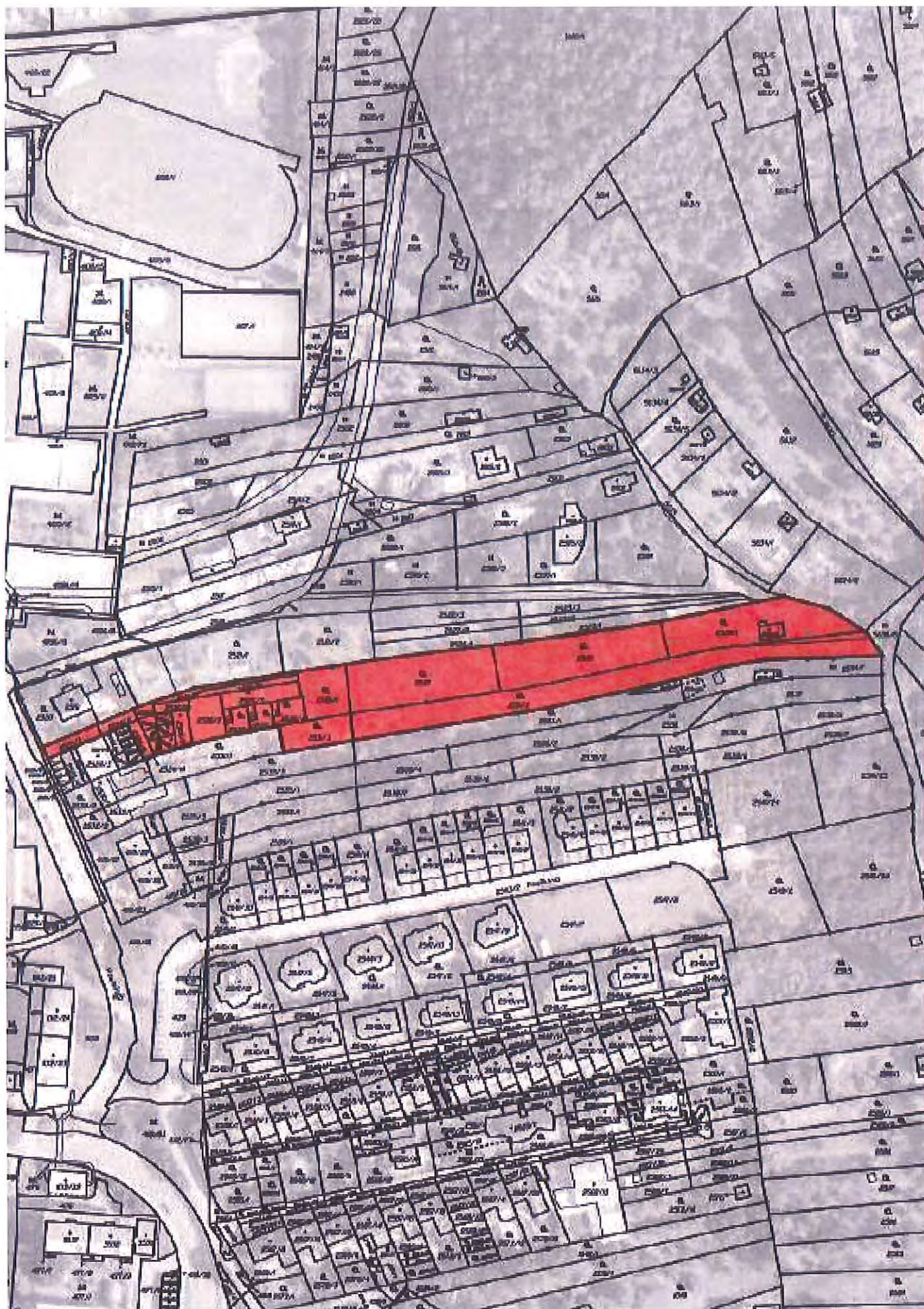
V Brně dne 28. 06. 2021

Podpis:

*nehodící se škrtněte







01 — Katastrální mapa s vyznačením dotčeného území

MMB/0335890/2021

Námítka

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námítce k návrhové ploše B/r2, v lokalitě Kn-3, v části území jižně ulice Uhlířova se nevyhovuje z důvodu, že požadavek není oprávněný a namítané výškové regulace nejsou správně interpretovány.

Záměr Obytný soubor Pastviny - Uhlířova OÚPR MMB posoudil při vydání závazného stanoviska dle dosavadního platného ÚPmB, dle předložené dokumentace záměr obsahu je výhradně výstavbu rodinných domů.

V novém ÚP jsou pro zástavbu nízkopodlažní rezidenční "r" vyhrazeny kombinace s výškovou "1" či "2"; úroveň "2" do 10 m hlavní římsy či atiky dostatečně reflektuje stavbu RD tak, jak je definována v prováděcí vyhlášce ke stavebnímu zákonu.

V projednávaném návrhu nového ÚP bylo jednoznačně uvedeno, jakým způsobem se výška zástavby posuzuje (adresní místo hlavního vstupu) a že je možné nad horní mez výškové úrovně realizovat šikmé zastřešení či ustoupené podlaží: viz kap. 6.4.2 výrokové textové části ve spojení s kap. 5.6. v textové části Odůvodnění.

Pokud tedy investor plánuje v ploše bydlení realizovat záměr výstavby RD, který byl v rámci závazného stanoviska pořizovatelem posouzen, je prostorová specifikace "r2" dostatečná, a. naopak požadovaná výšková úroveň "3" nectí připravovaný záměr.

578



mmb1es7d2f5c8f

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		Došlo dne	25-06-2021
Datum narození/ Identifikační číslo		Č.j. MMB:	
Trvalé bydliště/ sídlo		Příl.:	
E-mail:		tel. č.	
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území <u>BEHUNICE</u> parc. č. <u>.....</u>			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BEHUNICE		
Katastrální území	BEHUNICE		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. <u>.....</u> POD NEHECIVICÍ, PROSTOR C/K3		
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 ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO PROMANÉ ODSTAVNÉ A PARK GARŽE KORUNOVANÍ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNÍ Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠLOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M			
V <u>BRNĚ</u> dne <u>7.6.21</u>		Podpis:	
		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 28-06-2021 Č.j. MMB: <u>0335892</u> Příl.:	

*nehodící se škrtněte

MMB/0335892/2021

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 m².

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné 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.