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 8c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335897/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5c94

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

579

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 25 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území BOHUNICE ..... parc. č. [redacted] .....

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

Městská část	BRNO – BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [redacted] POD NEMOCNICÍ, PLOCHY C/K3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BE-4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

POŽADUJI ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PLOCHY C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK. GARÁŽE PŘESAHUJÍCÍ S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MB LOKALITY BE-4 PLOCHY 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: 0335897
Příl.: .....

V Brně dne 13.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0335897/2021
Námitky

MMB/0335897/2021

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 vymezit 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335898
Příl.:

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

639

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335898/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5c96

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/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 přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, *„Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát."*

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

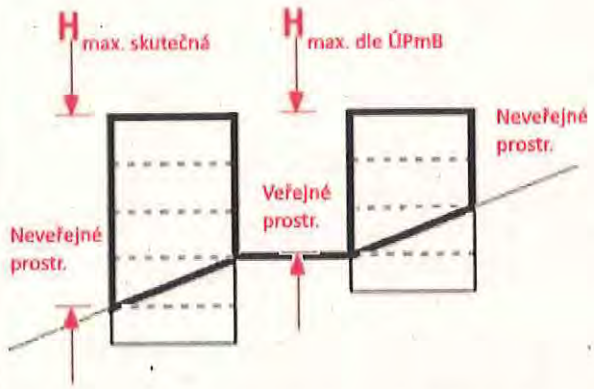
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

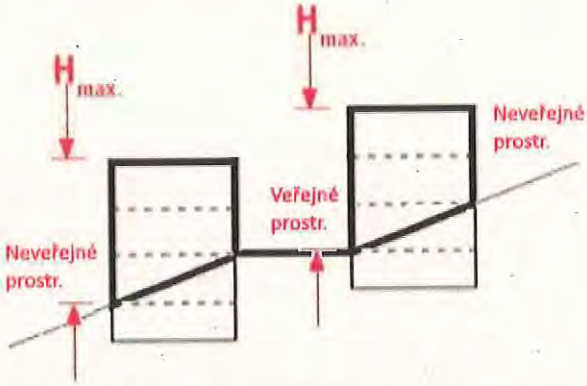
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

[redacted]

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.

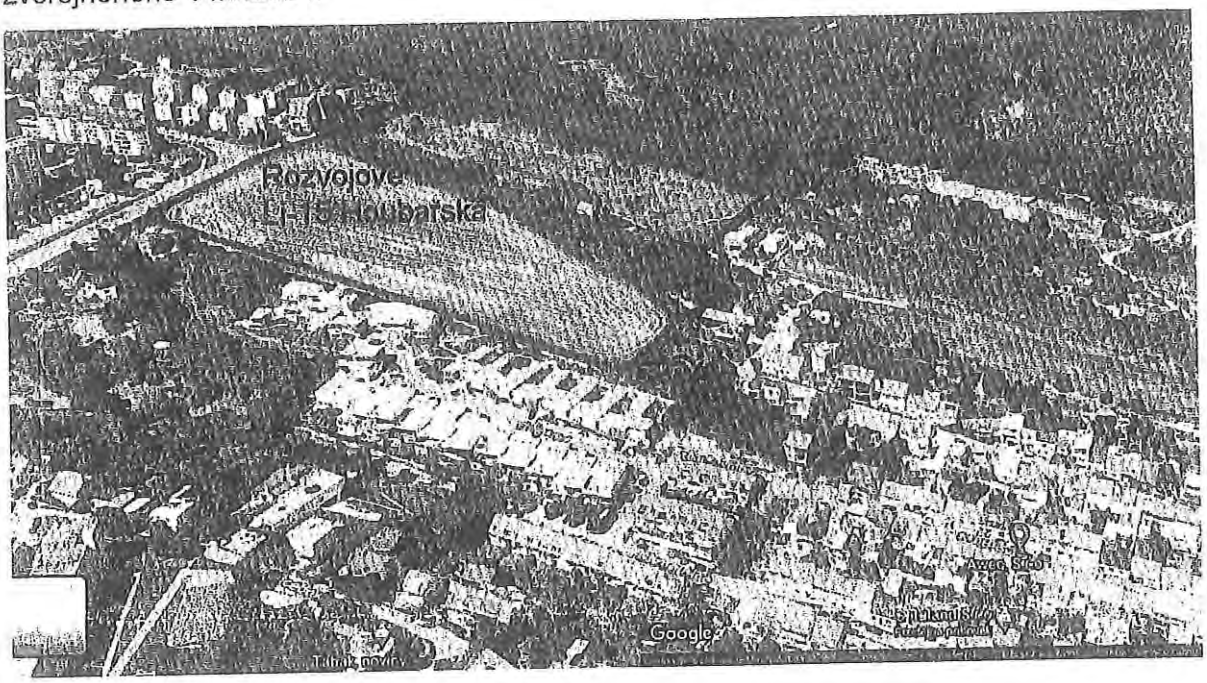
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V ..... dne	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.

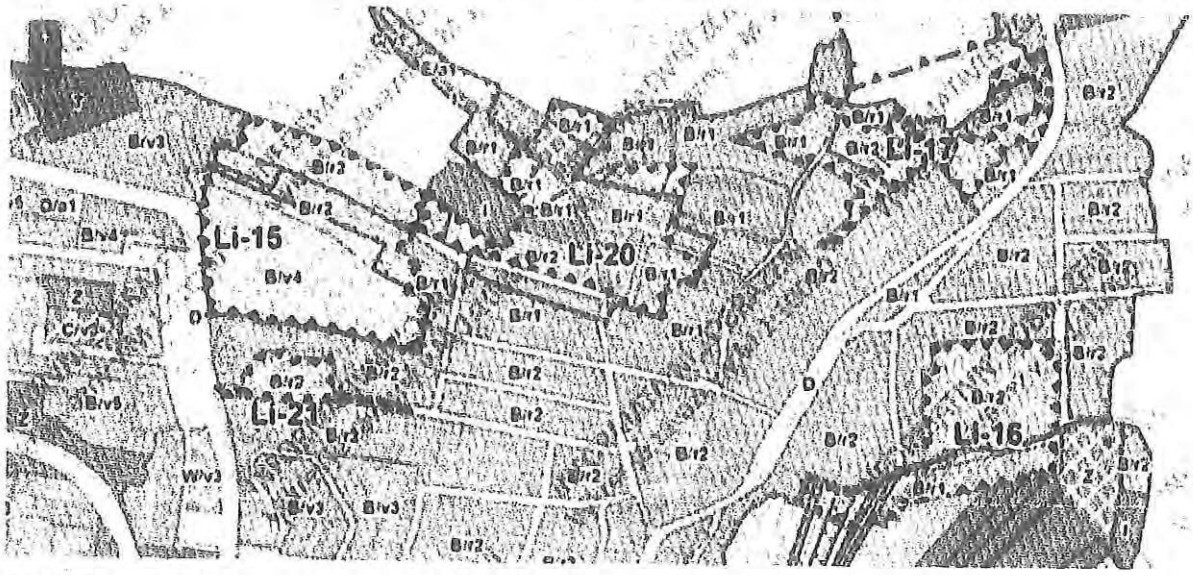
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který 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 podlažími 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 upravenému 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.

[redacted]

MMB/0335898/2021
Námitky

MMB/0335898/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0335898/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335899/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5c98

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

570

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 25 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO – BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC Č. [redacted] POD NEMOCNICÍ, PLOCHY C/K3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BE-4

Text námitky/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 MĚSTSKÉHO 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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335899
Příl.:

V ~~Brně~~ BRNĚ dne 7.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0335899/2021
Námitky

MMB/0335899/2021

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 vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

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

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

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

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

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335902/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5c9b

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

571

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
25 -06- 2021
MMB: .....

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO – BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [redacted] POD NETOPNICÍ, PROSTOR C/K3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BE-4

Text námitky/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 NESOUHLASÍM 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 25 M

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
0335902

V BRNO dne 6.6.21

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0335902/2021
Námitky

MMB/0335902/2021

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 vymezit 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335905
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
640

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335905/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5c9e

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/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 přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „*Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

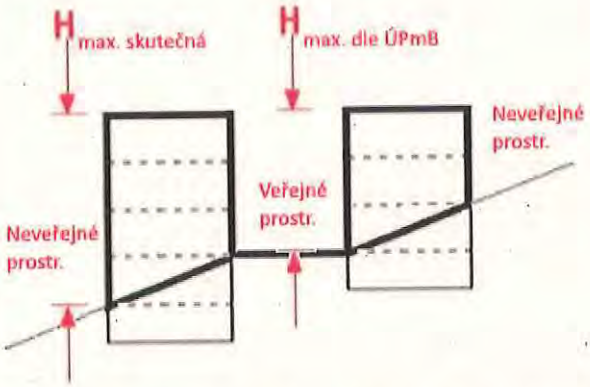
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

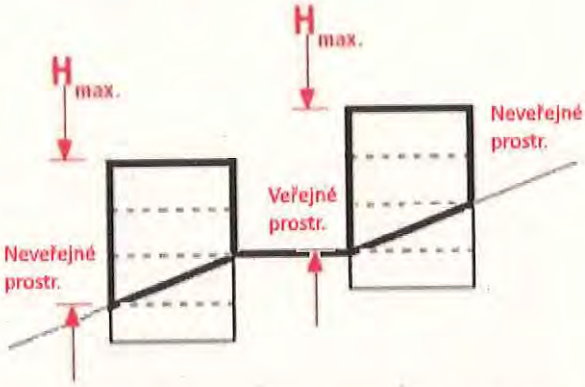
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



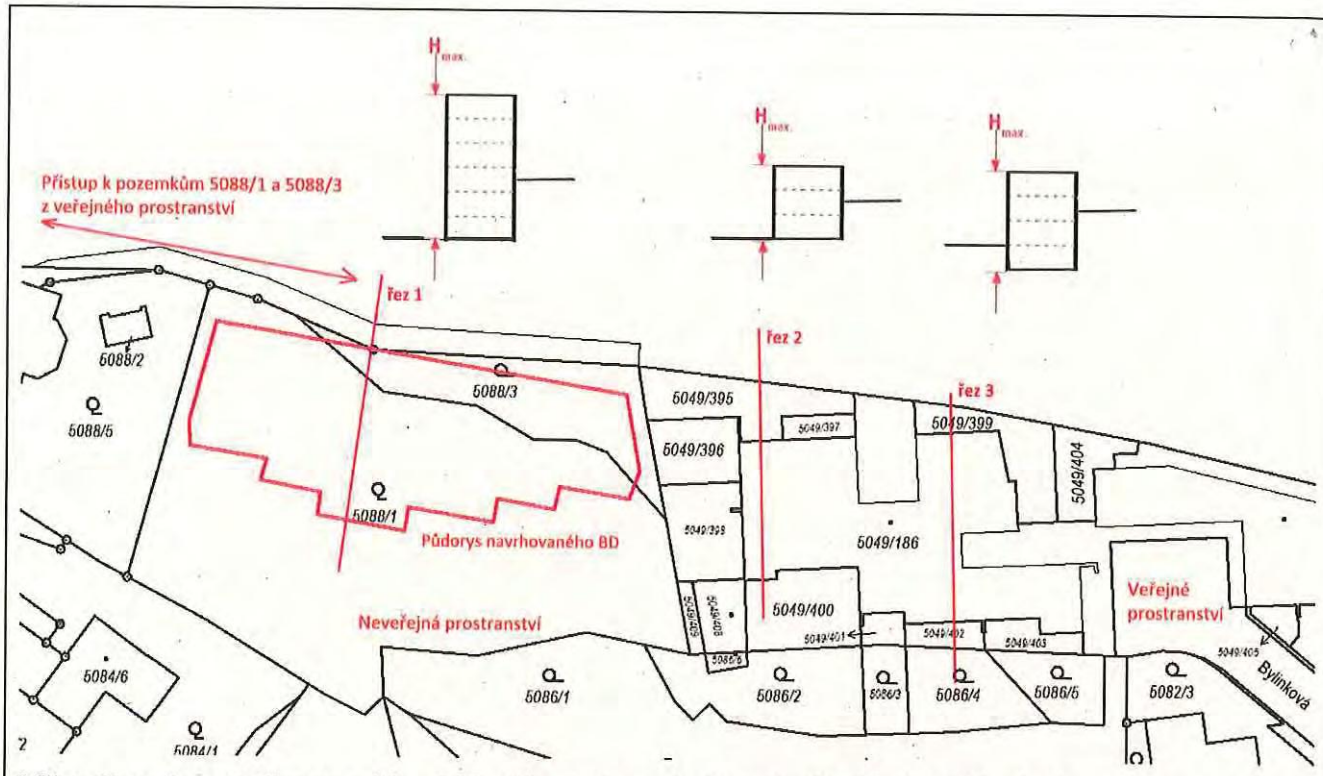
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

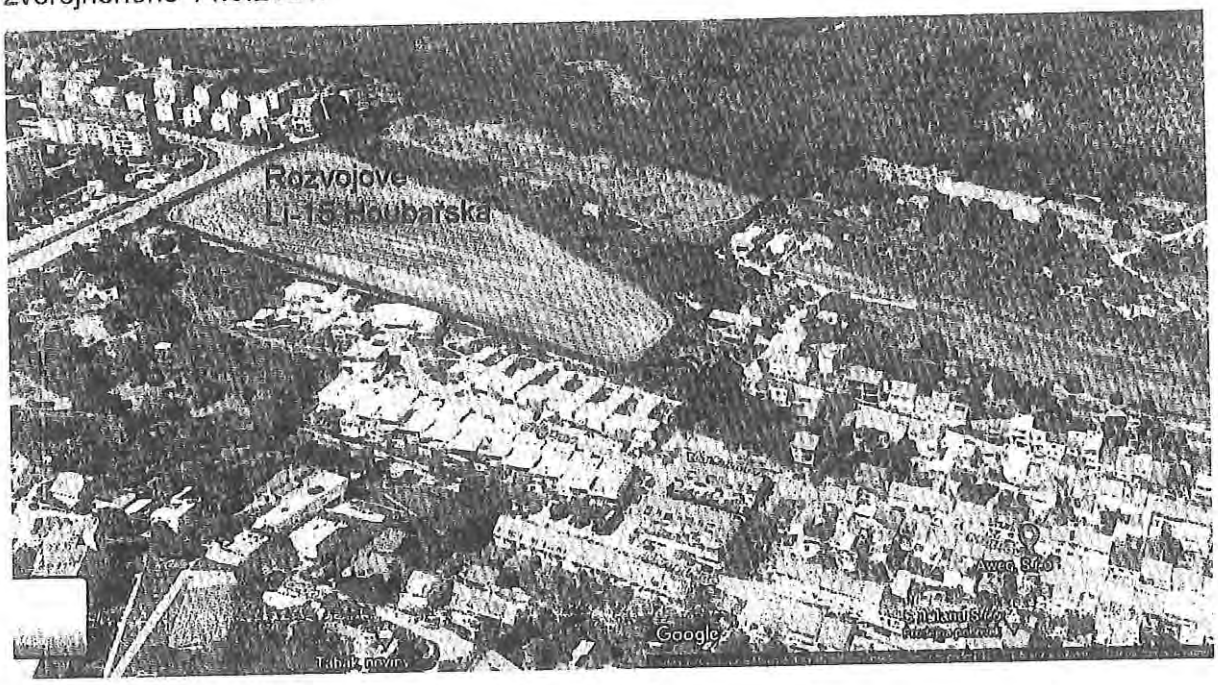
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 25/6/2021 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.

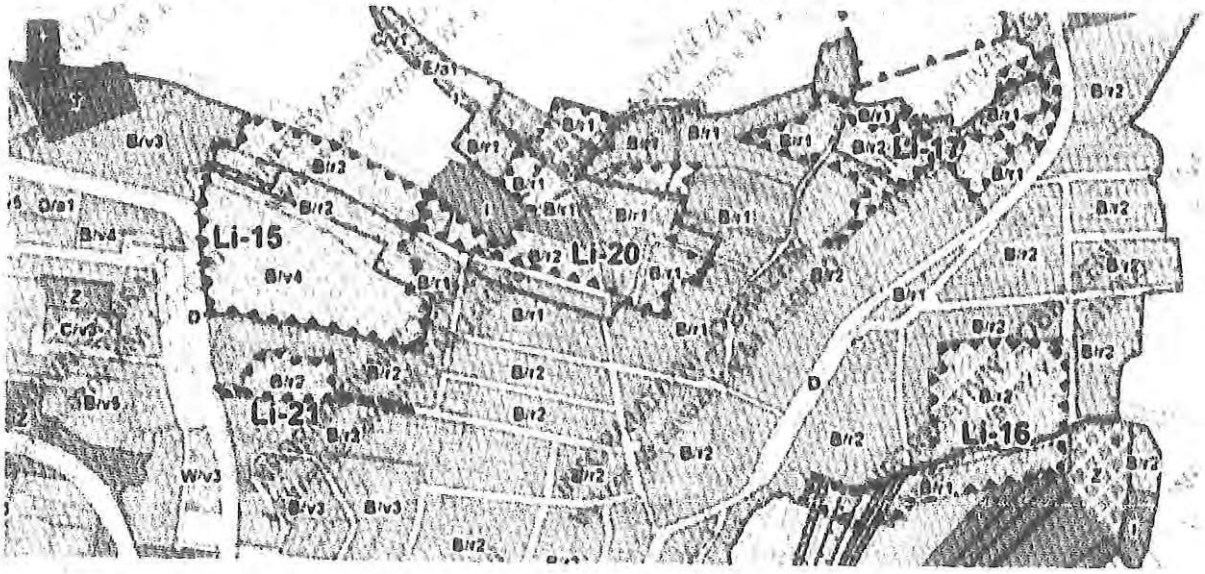
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který 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 podlažími 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 upravenému 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.

[redacted]

MMB/0335905/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.

Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.

Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0335905/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB 0335916
Poř.

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

666

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje oprávněného

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335916/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5caa

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh ...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 přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „*Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

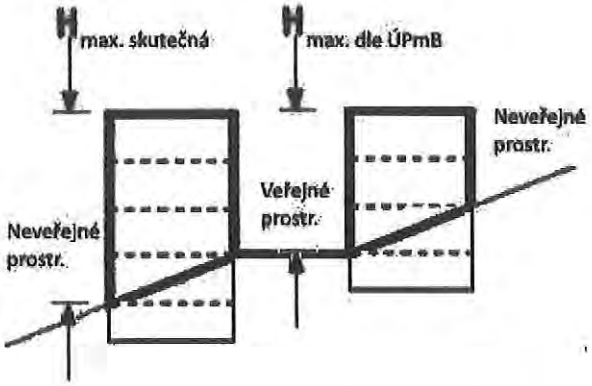
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

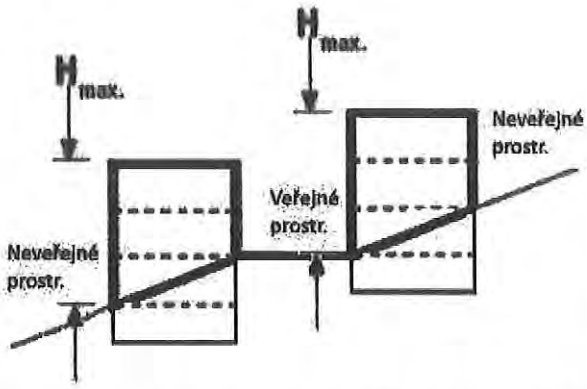
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

[redacted]

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 [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.

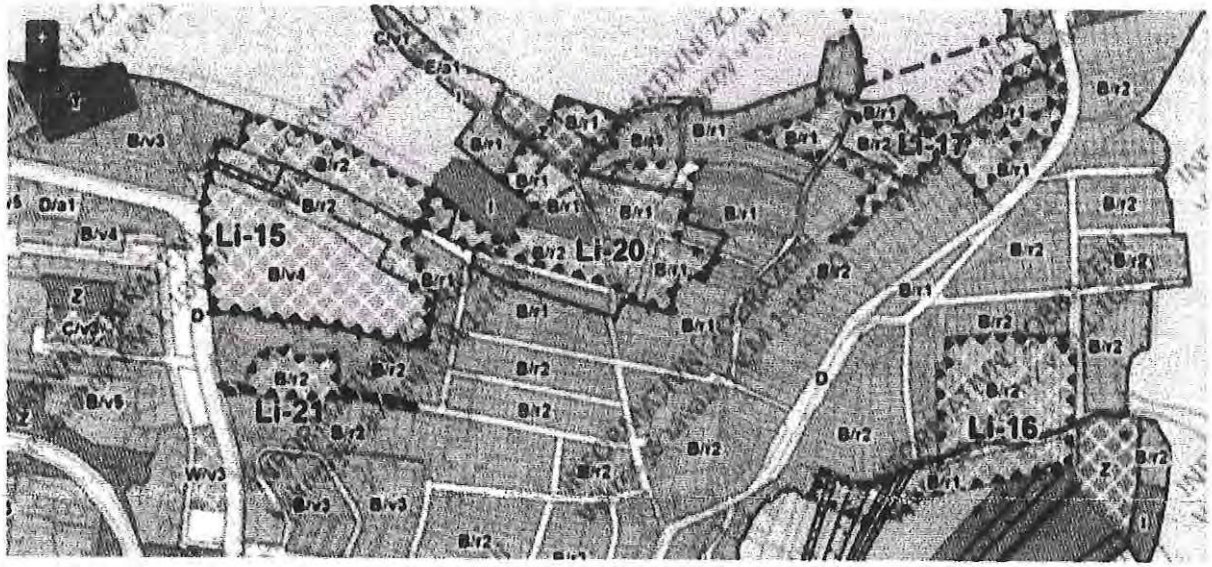
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který 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 podlažími 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/uprnb-upraveny-navrh/

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upravenému 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.

[redacted]

MMB/0335916/2021
Námitky

MMB/0335916/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0335916/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 25 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

697

NÁMITKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335926
Příl.: .....

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335926/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cb2

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

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. V mém podílovém vlastnictví jsou pozemky v katastrálním území Brno-Komín. p.č. [redacted] Dále jsem spoluvlastníkem poměrných částí bytového domu [redacted] a vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] v bytovém domě č.p./ č.o. [redacted] na pozemku [redacted] v k.ú. Brno-Komín. Jsem také spoluvlastník nebytového prostoru jednotky č. [redacted] na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Brno-Komín v budově bytového domu [redacted] Jsem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o pozemky a jednotky přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

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

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)“. Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území,

tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.**

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový **„Firemní administrativní objekt"** holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300

žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu doslova stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 18.6.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0335926/2021
Námitky

MMB/0335926/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně vyhověno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
033924
Č.j. MMB
Příl.

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

667

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje pořizovatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335927/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cb3

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/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 přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.
Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „*Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

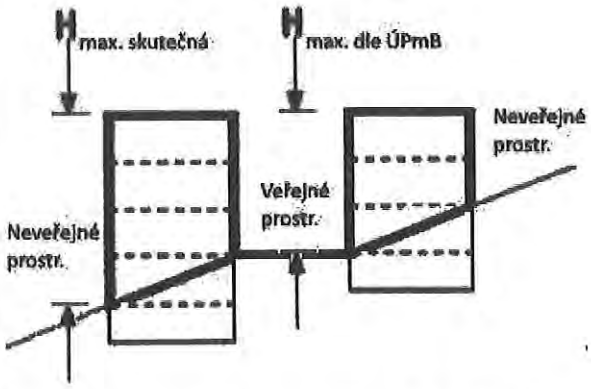
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

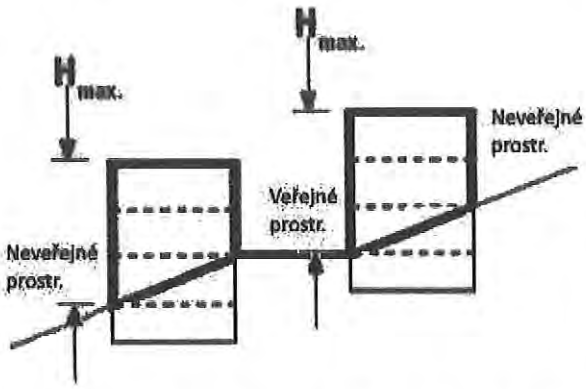
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

[redacted]

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: .... [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.

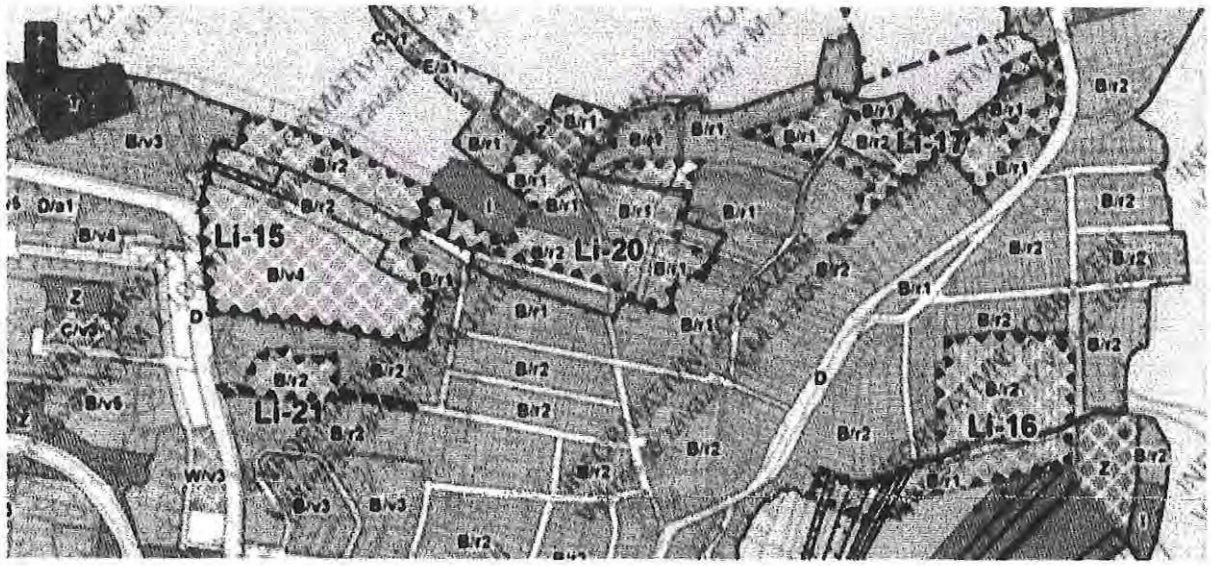
Způsob a intenzita zastavění tohoto citlivého místa na rozhraní panelového sídliště a stávající struktury zástavby Staré Líšně, včetně přímého napojení na přírodní rekreační území s návazností na chráněné území Velká Klajdovka a CHKO Moravský kras, umožňuje městu Brno realizovat obytný soubor, který 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 podlažími 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/uprnb-upraveny-navrh/

Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové území Li-15 Houbařská není vhodné pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu stanovenou v upravenému 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.

[redacted]

MMB/0335927/2021
Námitky

MMB/0335927/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0335927/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

641

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335928/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

DS

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
ounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Nejsem
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v plošce dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území 612286 Slatina	parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Sla-5 Sámova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Omezení, daná novým návrhem územní plánu na straně 160 v sekci Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot znějící "Plocha je dobře napojená na stávají komunikaci v ulici Brněnky a Sámova, kolem kterých je vhodné situovat zástavbu.", je v rozporu se stávající zástavbou, kde již existují stavby umístěné dále od komunikace viz příklady v příloze 1.

Zároveň je to nevhodná podmínka, která bude způsobovat problémy pro další výstavbu v dané lokalitě.

Z důvodu nutnosti vybudování parkovacích míst, není možné umístit stavbu při uliční čáře, stavba musí být odsazena o tyto parkovací místa.

Podmínka uliční čáry je zároveň v rozporu s popisem rezidenční lokality v Územním plánu města Brna, textové části odůvodnění, návrhu pro opakované veřejné projednání, v kapitole 5.5.1.3, konkrétně ve větách "Pro struktury s řadovými, atriovými nebo terasovými domy je charakteristické, že stavební čára je většinou odsazena od uliční čáry o pás předzahrádek. Zahrady za domy jsou soukromé; otevřené nebo uzavřené vnitrobloky jsou tvořeny oplocenými soukromými zahradami. Parcelace je zpravidla pravidelná (dle komponovaného zastavovacího plánu). Pro tento

typ zástavby je charakteristická většinou vyšší intenzita využití území než u zahradního města." a "Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov)."

V ..... dne	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha 1 k námitce proti návrhu územního plánu města Brna

Příklad č. 1

Budova za domem na ulici Tuřanka č.p [redacted]

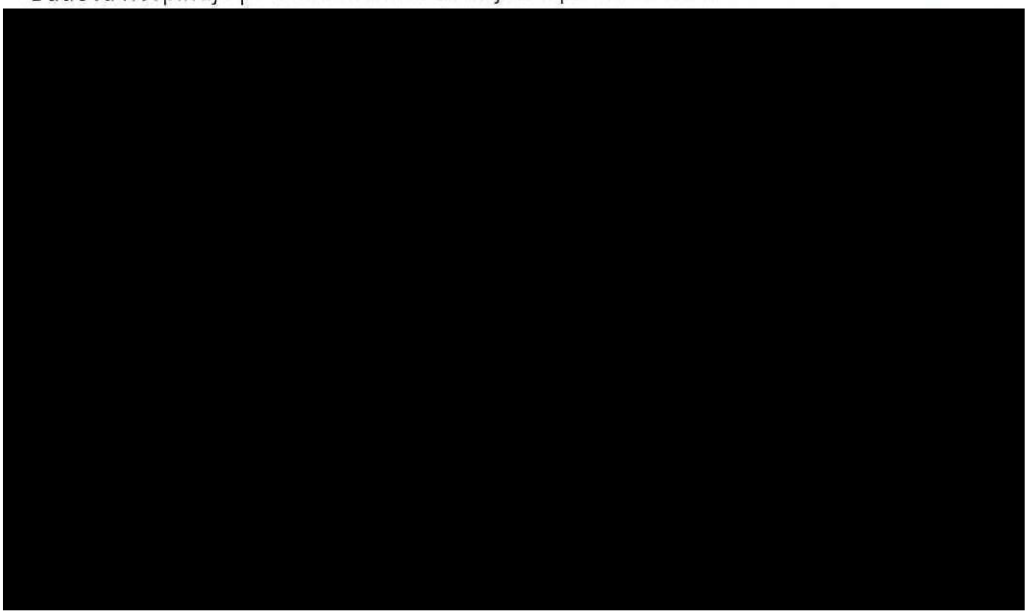
Budova nesplňuje podmínku umístění objektu při uliční čáře.



Příklad č.2

Dům na ulici Tuřanka č.p [redacted]

Budova nesplňuje podmínku umístění objektu při uliční čáře.



Příklad č.3

Dům na ulici Tuřanka č. p [redacted]

Budova nesplňuje podmínku umístění objektu při uliční čáře.



MMB/0335928/2021
Námitky

MMB/0335928/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s výrokem uvedeným na kartě předmětné rozvojové lokality: „Plocha je dobře napojená na stávají komunikaci v ulici Brněnky a Sámova, kolem kterých je vhodné situovat zástavbu.“ Považuje ho za omezení, které je v rozporu se stávající zástavbou a současně bude velice limitující pro budoucí zástavbu (např. neumožní umístění parkovacích míst u uliční čáry). Zároveň uvádí, že je tento výrok v rozporu s charakteristikou rezidenčního způsobu zástavby.

Záměr výše uvedeného výroku ovšem není myšlen tak, že by v dané lokalitě mělo dojít k vzniku uzavřené řadové zástavby přímo u uliční čáry. Výrok pouze uvádí, že jsou plochy podél předmětných ulic vhodné k dobudování zástavby. O tom jak má tato zástavba vypadat, se však v kartě této lokality na žádném místě nepíše. Rezidenční struktura zástavby (r), která je pro předmětnou plochu zvolena, umožňuje tvořit řady, otevřené nebo uzavřené bloky a také solitérní stavby v zahradách. Stavební čára může být uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) i otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Záleží především na charakteru dané lokality. Ten v případě předmětné lokality rozhodně neodpovídá řadové zástavbě s uzavřenou stavební čárou.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335933
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1145

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335933/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cbd

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

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/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 přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou

vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné.
Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují

nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto**.

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě**.

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „*Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

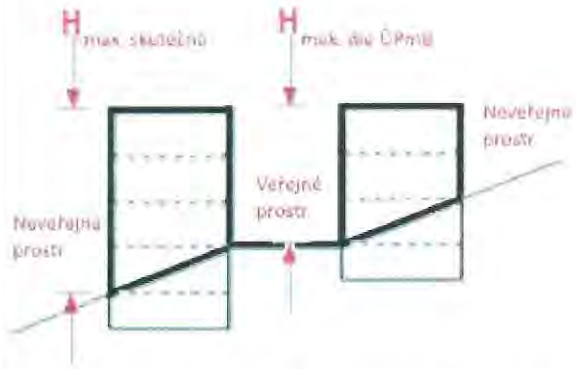
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

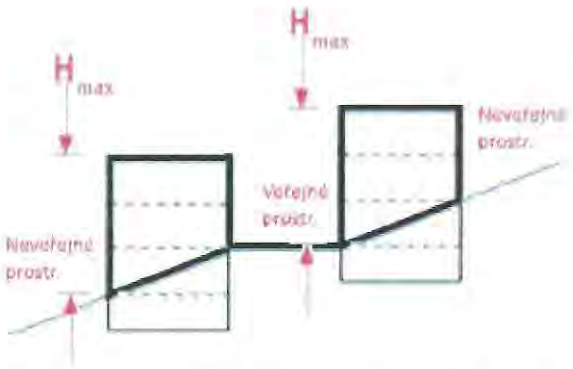
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolních pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.

[redacted]

Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

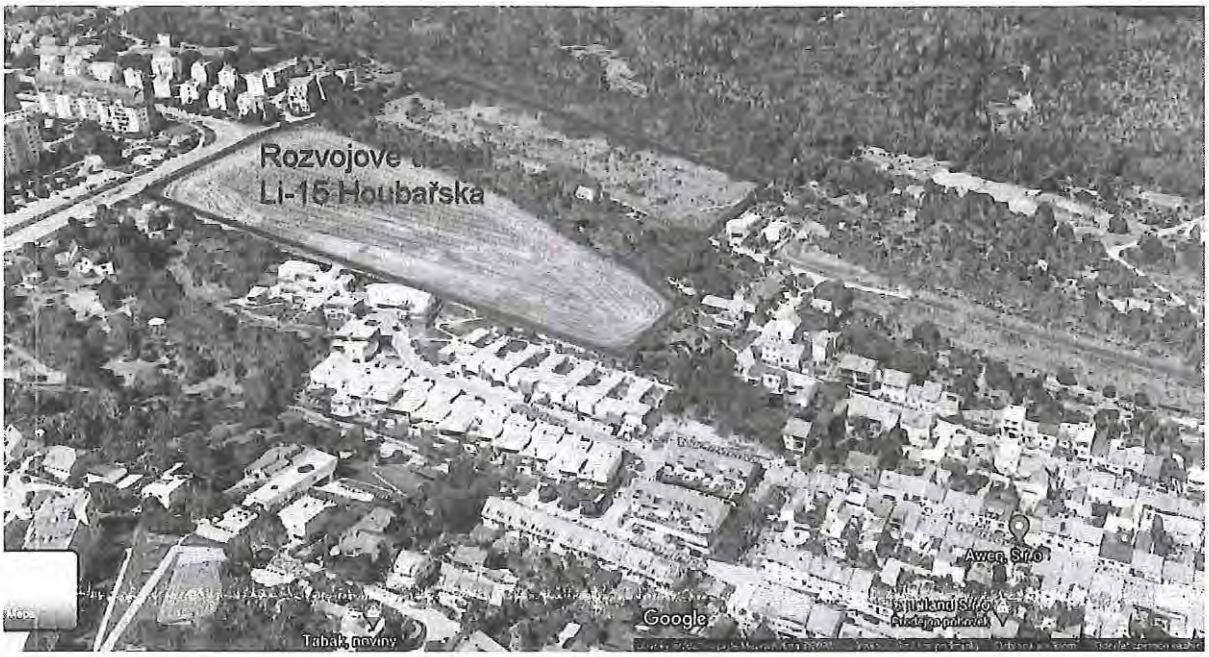
Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

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

**nehodící se škrtněte*

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 podlažími 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 upravenému 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.

[redacted]

MMB/0335933/2021
Námitky

MMB/0335933/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0335933/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335939/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cc3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 25 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1232

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335939
Příl.: .....

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. V mém podílovém vlastnictví jsou pozemky v katastrálním území Brno-Komín. p.č. [redacted] Dále jsem spoluvlastníkem poměrných částí bytového domu [redacted] a vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] ....v bytovém domě č.p./ č.o. [redacted] na pozemku [redacted] v k.ú. Brno-Komín. Jsem také spoluvlastník nebytového prostoru jednotky č. [redacted] ...na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Brno-Komín v budově bytového domu [redacted] Jsem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o pozemky a jednotky přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

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

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)". Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území, tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.**

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový

„**Firemní administrativní objekt**" holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300 žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu doslova stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 15.6.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0335939/2021
Námitky

MMB/0335939/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně vyhověno.

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

670

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335942

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 [redacted]

katastrální území Žena-Líšeň (612405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno – město
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	ul. Podolská

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335942/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cc6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

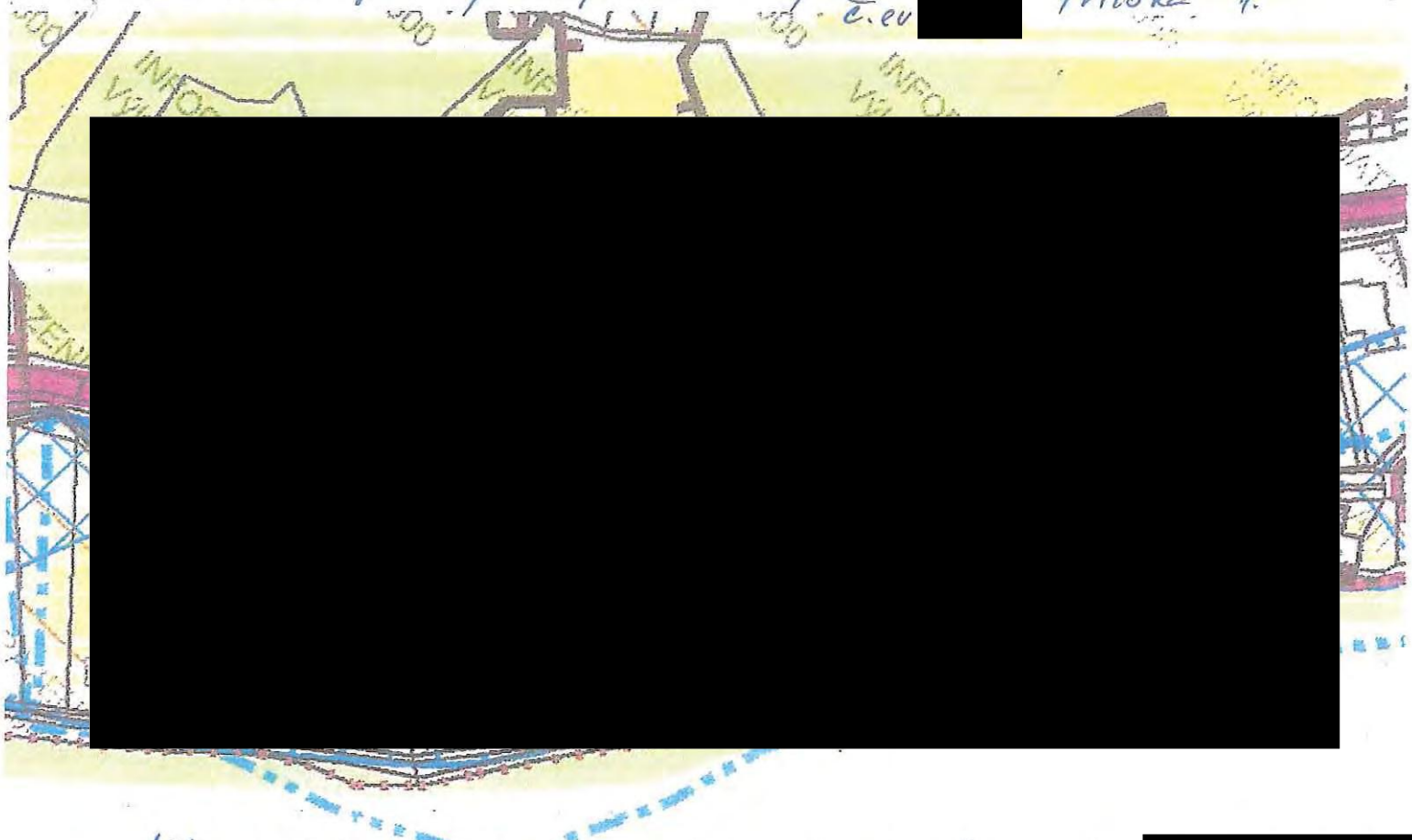
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

~~Podávám námitku proti navrhované změně mých výše uvedených~~ pozemků z území pro individuální rekreaci a zahrad na krajinnou zeleň. Uvedený objekt č.ev [redacted] je užíván rodinou k trvalému bydlení od r. 2002. Budova je zkolaudována k trvalému užívání její součástí je zkolaudovaná ČOV z odtokem do řeky Říčky (věcné břemena u povodí Moravy) el. přípojka a příjezdová cesta okolo objektu č.ev. [redacted] k silnici. Úpravami domu, regulací koryta Říčky a vyřezáním stovek stromů a dřevin byla navýšena cena pozemků. Navrhovanou změnou dojde k významnému zásahu do vlast. práv, k omezení využívání zahrad a údržby domu a tím snížení ceny.

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Rozšíření plochy k bydlení v obci [redacted] č.ev [redacted] Příloha 1.



- přijezdová komunikace k silnici a el. vedení (pozemky [redacted])
- ČOV a kanalizace s odvodem do toku Říčky (pozemky [redacted])
- V. břemeno u povodí Moravy (pozemek [redacted])
- č. ev. [redacted] (pozemek [redacted])

dle situace

MMB/0335942/2021
Námitky

MMB/0335942/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě výše uvedeného, své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Líšně mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami zejména v lokalitě "Zetoru". Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo dle výše uvedeného. (Upraveným) Návrhem ÚPmB (2020, 2021) jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a v předmětné lokalitě je tak vymezena plocha krajinné zeleně s ochranným režimem retenčního prostoru, územního systému ekologické stability (ÚSES) a překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině.

Jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) právě součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů" - viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB). Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

MMB/0335942/2021
Námitky

V plochách retenčního prostoru mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení).
Z uvedeného je zřejmý důvod vymezení retenčního prostoru, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další případné zastavitelné plochy resp. zintenzivňovat využití území.
Dále uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" I. upraveného Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je třeba s integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, pracovat mimo jiné následujícím způsobem:…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…. "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….", dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného je určení plochy krajinné zeleně s danými ochrannými režimy vymezenými především z důvodu zajišťování a naplňování veřejného zájmu z hlediska protipovodňové ochrany a ochrany přírodních a krajinných hodnot v předmětném území v k.ú. Líšeň aktuálně odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.
Nicméně závěrem uvádíme, že dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335946
Příl.:

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

1264

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 25 -06- 2021
17
Č.j. MMB:
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území …Řečkovice (611646)……	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Řečkovice (611646)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	R -4 Lacinova

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335946/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5ccc

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……3…….. celkový počet stran všech příloh……10……

Text námitky v příloze

VBrně dne 26.6.2021……..	Podpis: [redacted] …

**nehodící se škrtněte*

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

K č.j. MMB/0233240/2021

V ě c : **Námitky proti návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna ze dne 13.5.2021, vyvěšena dne 14.5.2021

Podate[redacted]
Nar.:
Bytem

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. .[redacted] (zahrada) k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město, zapsaném na LV č[redacted]vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, který je dotčen navrhovanou změnou

Dle veřejné vyhlášky č. j. MMB/02233240/2021 ze dne 13.5.2021 proběhne v pondělí 21. a úterý 22.června 2021 v areálu Veletrhy Brno a.s. Výstaviště 405/1 60300 Brno, veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Podatele se týká **návrh ÚPmB R-4 Lacinova, MČ BRNO-ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA, k.ú. Řečkovice, nad ul. Lacinova .**
Jako vlastník dotčeného pozemku s navrhovanou změnou nesouhlasím a pozemek k zastavění **neprodám, pro vyvlastnění nejsou dány podmínky.**

Proti změně územního plánu podávám tyto námitky:

1 **1) Plánovaná zástavba nerespektuje krajinný ráz a vytváří nevhodný kontrast ve významném krajinném horizontu, který tvoří kopec Západ'.** 1

Tento necitlivý negativní zásah do pohledového svahu se zeleným horizontem navždy zničí charakter celého území.

Naruší se přirozená klidová rekreační oblast kolem Západi, změní se mikroklimatické poměry a značně se zhorší kvalita života občanů ve velké části Řečkovic.(hluk, smog, prach, světelné znečištění, zvýšení teploty v dané lokalitě).

2 **2) Zpracovaný návrh Územního plánu je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018 – zásah do stabilizovaného přírodního zázemí krajiny** 2

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne 19.6.2018 schválilo „pokyny pro zpracování návrhu územního plánu" přičemž z předmětných pokynů vyplývá, že při

tvorbě územního plánu je nezbytné respektovat již podaná stanoviska k vyhodnocení námitek občanů jednotlivých městských částí. Svazek č. 7 pak obsahuje vyhodnocení námitek dotýkajících se městské části Brno-Řečkovice.
Z řešení námitek je patrná snaha pořizovatele územního plánu (MMB) o zachování stávajícího charakteru zahradní lokality. Výslovně je uvedeno, že *„ve výkrese Krajinné a urbánní osnovy je území nad ulicí K Západi a Lacinovou součástí stabilizovaných ploch a pohledově významných ploch v kontaktu s nezastavitelným územím. Jedná se tedy o stabilizované přírodní zázemí v zástavbě, kde se nepředpokládá změna využití území oproti současnému stavu. Vzhledem k tomu není žádoucí plochu zahrádek vymezovat do zastavitelných ploch pro bydlení. Předmětná lokalita je ve všech variantách vymezena pro plochu zahrádek s možností zahradních chat. Přípustnost zahradních chat v plochách zahrádek byla v konceptu posouzena individuálně. Jejich parametry (do velikosti 25 m² zastavěné plochy a výšky 5 m) byly zvoleny s ohledem na estetická kritéria tak, aby nenarušily charakter území (krajinný ráz, pohledové dominanty), případně nevytvářely nevhodné kontrasty mezi typem zástavby a zeleným pásem zahrádek.*"

Předkládaný návrh územního plánu je v přímém rozporu se schválenými pokyny zastupitelstva i celkovou koncepcí předmětné lokality a jejího krajinného charakteru.

3 **3) Dopravní infrastruktura cílové oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje** 3

Stávající zástavba rodinných domů při ulici Kubova, Ladova, Lacinova a K Západi v Brně v městské části Řečkovice je dopravně napojena na průsečnou křižovatku ul. Terezy Novákové a Žilkovu. Připojení je provedeno kolmo z průsečné křižovatky místní obslužnou komunikací, dvoupruhovou obousměrnou, základní šířky 6,00 m. Komunikace je lemována zčásti oboustranným chodníkem, v některých úsecích je chodník veden pouze z jedné strany silnice.

Ul. K Západi je již řešena v režimu "obytné zóny", tzn. bez chodníků, profil komunikace je společný pro pohyb chodců i automobilů.

Komplex stávajících rodinných domů byl vybudován cca před 35–40 lety, v době, kdy nebyl stupeň automobilizace na dnešní úrovni a kdy nebyly důsledně vyžadovány normové požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v části "dopravy v klidu".

Zástavbu tvoří převážně dvoupodlažní rodinné domy, tzn. dvě bytové jednotky do 100 m2, nebo jeden byt plochy nad 100 m2. Podle zmíněné normy na každý takový dům je potřeba do 3 míst pro zajištění odstavných a parkovacích stání. Většina domů má jednu garáž a zbytek potřeby odstavení vlastního vozidla, případně návštěvy, zajišťuje profil stávajícího uličního prostoru. Auta stojící na komunikaci, nebo částečně na chodníku, zužují profil komunikace a už dnes je složité nalézt pro parkování svého dalšího, např. služebního automobilu nějaké stání.

Předkládaný záměr změny územního plánu počítá s tím, že páteřní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat všech budoucích 123 rodinných domů, bude prodloužená ulice Terezy Novákové. Pro uvažovanou změnu územního plánu

spočívající v zástavbě plochy zahrádkářské kolonie jsou stávající obslužné komunikace jediné přístupové cesty, které nelze navíc zjednosměrnit.

Máme za to, že již v dnešní době je ulice Terezy Novákové přetížena, kdy ji využívají všichni obyvatelé ulic Kubova, Lacinova, Ladova, K Západi. Dle předkládaného záměru změny územního plánu se počítá s výstavbou nových ulic, pracovně nazvaných Na vyhlídce, Pod lesem a V zahrádkách. Všechny tyto ulice jsou koncipovány jako slepé, tedy veškerá vozidla směřující do těchto ulic i z nich budou využívat ulici Terezy Novákové.

V samotné územní studii Lacinova – K Západi, SOD 4118052030, vypracované [redacted] (dále také jako „Územní studie") vytýká předkládanému záměru, jako jeden ze stěžejních problémů právě prodloužení ulice Terezy Novákové. Problémem je i sklon komunikace, který by byl více než 10 %, což vylučuje možnost bezbariérového přístupu. Stěžejním problémem předkládaného záměru je potom vlastnické právo soukromých osob k pozemkům, přes které jedině a výlučně musí vést prodloužená ulice Terezy Novákové (k tomu blíže viz dále).

Územní studie sama je ohledně dopravní situace stávající i nadcházejí velice strohá. Její závěr obsažený v článku 9 (Závěry vyplývající z územní studie) nepřináší žádné závěrečné, věcně realizovatelné a uspokojivé řešení. Pouze mlží, když uvádí např., cituji: *„Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce."*

4 **4) Lokalita R-4 Lacinova má významnou biologickou hodnotu** 4

Byl zpracován znalecký posudek na posouzení ekologické hodnoty pozemků nad ulicí Lacinovou.Bylo zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdících, což je na takto malé území významné. Celkově bylo zjištěno 11 zvlášť chráněných druhů živočichů. Závěr ze znaleckého posudku:
Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady ,resp. ostatní plocha) a **nedovolit jeho zástavbu.**

5 **5) Návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy** 5

Kancelář architekta města Brna, MMB, v rámci návrhu územního plánu protichůdně navrhuje zařazení lokality R4 a B14 k výstavbě, ale současně dané území zařazuje jako součást přírodního zázemí města. V části ÚP nazvanou Zeleň, výslovně uvádí, že přírodní zázemí města je třeba ochraňovat,zachovat, s tím, že všechny přijímané regulativy podporují jejich ochranu. V případě krajinné zeleně,je třeba ji nechat v přírodní přirozené podobě ponechané vlastnímu vývoji. A právě pod číslem 1 označuje kopec Západ' , včetně lokality R-4 Lacinova ,jako významný nezastavěný vrch.
Návrh územního plánu tak je v přímém rozporu s tímto konceptem.

6 **6) Přihlédnutí k doporučení Rady města Brna přijaté dne 22.4.2020** 6

Ze zápisu schůze Rady města Brna č. R8/081 konaném dne 22.4.2020 je patrné stanovisko směřující k zachování charakteru stávající lokality dle dosud platného územního plánu, a to právě u změny B108/150/Z, k.ú. Řečkovice, na ul. K Západi a Lacinova.

Výše uvedený rozsah námitek odůvodňuje závěr, že je nezbytné zachovat stávající rozsah využití lokality při zachování zemědělského půdního fondu, tj. ponechat lokalitu R4 jako stabilizovanou plochu zahrádek.

[redacted]

V Brně, dne 26.6.2021

Příloha : výpis z listu vlastnictví
posouzení ekologické hodnoty

Informace o pozemku

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2021 11:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Znalecký posudek

Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou

[redacted]

Brno 2021

výtisk č. 1

Znalecký posudek

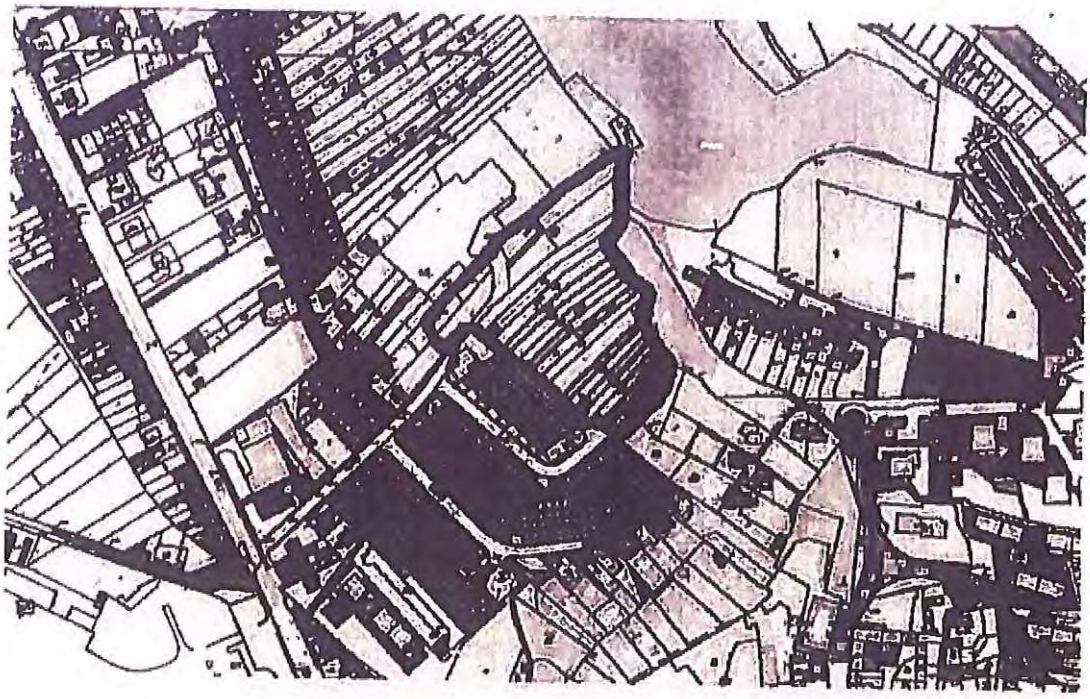
Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ", nad ulicí Lacinovou

[redacted]

Na základě objednávky [redacted], ze dne 4.5. 2021 jsem provedl zoologický průzkum v zahrádkářské osadě či kolonii Západ, nad ulicí Lacinovou (dále ZK) a pozemcích souvisejících v k.ú. Řečkovice. Jedná se o ZK v blízkosti kóty Západ o rozloze cca 2 ha. Smyslem průzkumu bylo zjistit jeho přírodní hodnotu s ohledem na jeho budoucí určení v rámci chystaného územního plánu.

Zhodnotil jsem kvalitu území z hlediska své odbornosti - to znamená výskyt obratlovců, tj ryb, obojživelníků, plazů, ptáků a savců. Posouzení týkající se ostatních skupin (všechny druhy bezobratlých, vyšší rostliny atd.) jsem neprováděl, ani k nim nepřihlížel. Jako podklad pro posouzení jsem použil vlastní průzkumy a všechny podklady, které pro dané území existují, doložené údaje z databází apod. Vlastní průzkumy jsem prováděl v průběhu měsíce května a června 2021, pro vyhodnocení jsem využil další podklady od roku 2010 do roku 2020.

Orientační mapka území



Zkoumané území

Území je zahrádkářskou kolonií. Jedná se o řemenové parcely [redacted] které jsou ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob a v naprosté většině jsou vedeny v kultuře zahrada. Celé území je obehnáno plotem, který je prostupný pro většinu místních obratlovců s výjimkou srnce obecného a prasete divokého. Některé parcely uvnitř území jsou ještě odděleny samostatným plotem. Území na SV navazuje na otevřené prostranství při kótě Západ (330 m n. m.), pokryté převážně lučními společenstvy, na SZ pak na les. Zbytek tvoří sousedství rodinných domků se zahradami. Zkoumané území bylo zařazeno v návrhu ÚP do rozvojové plochy R4 - Lacinova

Metodika

Savci: Průzkum drobných zemních savců byl prováděn metodou odchytu pomocí sklapovacích pastí. Pasti byly rozmístěny po deseti v rozestupu 2 až 4 m od sebe a exponovány jednu noc, pasti byly líčeny univerzální návnadou. Na daném území bylo rozmístěno celkem 20 pastí. Odchyt probíhal ve dnech 1.-2 června 2021. Pro průzkum netopýrů a vrápenců byla provedena analýza echolotem (ultrazvukovým detektorem Peterson D 230). Byla použita metoda Anděra a Horáček, 2007. Výskyt ostatních savců byl zaznamenáván metodou přímého pozorování a sledováním jejich pobytových stop (zbytky srsti, trus, uhynulí jedinci -kadavery, otisky stop v měkkém podkladu, okusy).

Ptáci: Byla použita metoda liniové pochůzky (Bejček a Šťastný 2001). U zastižených druhů ptáků byla vyhodnocena pravděpodobnost hnízdění dle metodiky mapování hnízdního rozšíření ptáků pro Atlas hnízdního rozšíření ptáků (http://birds.cz/avif/atlas_sq_alloc.php).

Obojživelníci :Výzkum obojživelníků byl prováděn na základě přímého odchytu a na základě fotografií pořízených zahrádkáři na lokalitě v roce 2020 a nebo dříve (od roku 2010). U obojživelníků byly dodrženy metody používané v rámci jejich standardního monitoringu organizovaného AOPK ČR (Jeřábková 2011, Jeřábková a Fischer 2015). dostupné na www.biomonitoring.cz a Vojar 2007.

Plazi: Plazi byli sledováni podle metodik Bejček a Šťastný (2001), Vlašín a Mikátová (2007 a 2015). Proběhlo vizuální sledování se zaměřením na vhodné mikrobiotopy (zejména místa ke slunění, okraje porostů apod.), doplněné o cílené prohledávání úkrytů a detekci jedinců.

Kruhoústí a ryby: Ichtyofauna předmětného území nebyla zkoumána s ohledem na to, že se zde nevyskytují trvalé vodní toky ani plochy.

V následujícím přehledu uvádím všechny zastižené druhy obratlovců. Údaje, u kterých není explicitně uvedený autor, jsou moje vlastní.

Výsledky

Savci:

hraboš polní (Microtus arvalis), odchycen 13.5.2021

myšice křovinná (Apodemus sylvaticus), odchycena 2.6.2021

myšice lesní (Apodemus flavicollis), odchycena 2.6.2021

netopýr dlouhouchý (Plecotus austriacus) ZCHDŽ – SO, zachycen echolotem 11.6.2021

veverka obecná (Sciurus vulgaris) ZCHDŽ- O, viděna 1.6.2021

ježek východní (Erinaceus concolor), foto Látal, pravidelný výskyt

krtek obecný (Talpa europea) pobytové znaky 1.6.2021

Ptáci:

bažant obecný (Phasianus colchicus) hnízdění prokázané

červenka obecná (Erithacus rubecula) hnízdění možné

drozd zpěvný (Turdus philomelos) hnízdění prokázané

hrdlička zahradní (Streptopelia decaocto) hnízdění prokázané

holub hřivnáč (Columba palumbus) hnízdění možné

jiřička obecná (Delichon urbicum) opakovaně zastižena, nehnízdí

kos černý (Turdus merula) hnízdění prokázané

krahujec obecný (Accipiter nisus) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

krkavec velký (Corvus corax) ZCHDŽ – O, nehnízdí, jen přeletuje

krutihlav obecný (Jynx torquilla) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

mlynařík dlouhoocasý (Aegithalos caudatus) hnízdění prokázané

pěnice černohlavá (Sylvia atricapila) hnízdění pravděpodobné

pěnkava obecná (Frigila coelebs) hnízdění prokázané

poštolka obecná (Falco tinunculus) hnízdění pravděpodobné

pěnice černohlavá (Sylvia atricapilla) hnízdění pravděpodobné

pěnice pokřovní (Sylvia curruca) hnízdění pravděpodobné

rehek zahradní (Phoenicurus phoenicurus) hnízdění možné

rehek domácí (Phoernicurus ochruros) hnízdění prokázané

skřivan polní (Alauda arvensis) hnízdění možné

strakapoud velký (Dendrocopos major) hnízdění pravděpodobné

strakapoud prostřední (Dendrocoptes medius) ZCHDŽ – O, 3.5.2016 (Pelánek, NDOP), hnízdění možné

sojka obecná(Garrulus glandarius) hnízdění možné

stehlík obecný (Carduelis carduelis) hnízdění prokázané

sedmihlásek hajní (Hippolais icterina) hnízdění pravděpodobné

strnad obecný (Emberiza citrinella) hnízdění možné

sýkora koňadra (Parus major) hnízdění prokázané

sýkora modřinka (Cyanistes caeruleus) hnízdění prokázané

špaček obecný (Sturnus vulgaris) hnízdění prokázané

vrabec domácí (Paser domesticus) hnízdění prokázané

zvonek zelený (Chloris chloris) hnízdění prokázané

zvonohlík zahradní (Serinus serinus) hnízdění pravděpodobné

žluna zelená (Picus viridis) hnízdění možné

Obojživelníci:

ropucha obecná (Bufo bufo) ZCHDŽ – O, nález dne 19.5.2020

rosnička zelená (Hyla arborea) ZCHDŽ – SO, hlas 9.6.2021

Plazi:

ještěrka obecná (Lacerta agilis) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021

slepýš křehký (Anguis fragilis) ZCHDŽ – SO, 2.5.2015 (Sychra, NDOP), 11.6.2021 (RK vl. nález)

užovka hladká (Coronella austriaca) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021, odchyt 1.6.2021

Závěry

Území ZK je ekologického hlediska velmi hodnotné. Na příkladu obratlovců lze ukázat, že toto území má hodnotu samo o sobě, ale především v širších souvislostech ostatních drobnějších přírodních území na SV, S a SZ kolem kóty Západ. Zahrádky tvoří směs různých typů hospodaření od zcela intenzivního pěstovaní ovoce a zeleniny za pomocí pesticidů a umělých hnojiv přes hospodaření téměř podle regulí přírodních zahrad či ekologického zemědělství až k zcela extenzivnímu využití jako rekreační plochy se soliterními stromy a jednou či dvakrát ročně sekaným trávníkem. Tato mozaika je velmi výhodná pro velké spektrum druhů, včetně druhů zvláště chráněných. Bylo zde zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdících, což je na takto malé území významné. Z unikátních druhů bych vyzvedl především výskyt krutihlava obecného a prokázané hnízdění mlynářka dlouhoocasého. Z plazů je důležitý výskyt silně ohrožené užovky hladké. Celkově bylo v území zjištěno 11 ZCHDŽ.

Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívaní (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu.

Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako soudní znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1020/88, pro základní obor ochrana přírody, odvětví zoologie. Znalecký úkon je zapsán pod číslem znaleckého deníku. Posudek byl vydán v jednom exempláři (jeden nečíslovaný pro archiv znalce). Posudek má 9 číslovaných stran

[redacted]

[redacted]

soudní znalec v oboru ochrana přírody, specializace zoologie

Literatura:

Anděra M., Horáček I., 2005 : Poznáváme naše savce. Sobotales Praha, 327 s.

Bejček K. a Šťastný V., 2001 : Metody studia ekosystémů. Skripta LF ČZU v Praze. Lesnická práce 110 s.

Gaisler, J., Chytil, J., Vlašín, M.,1990 : The Bats of S-Moravian lowlands over thirty years. Acta Sc. Nat. Brno 24 (9): 1-50

Gent T., & Gibson, S., eds.1998 : Herpetofauna Workers Manual. Peterborough: Joint Nature Conservation Committee.

Chobot K. & Němec M.,[eds] 2017 : Červený seznam ohrožených druhů České republiky -Obratlovci, Příroda č. 34

Vojar J.,2007 :Ochrana obojživelníků: ohrožení, biologické principy, metody studia, legislativnía praktická ochrana. Doplněk k metodice č. 1 Českého svazu ochránců přírody

Vlašín M., Mikátová B., 2007: Metodika sledování výskytu plazů v České rep
ČSOP Veronica, Brno, 39 s.

Vlašín M., Mikátová, B. 2015: Terénní výzkum plazů dostává ustálenou podo
(Standardizovaná metoda bodového transektu pro plazy), ZOO Report Profi,
2015, s. 3-4 (anglická a česká verze)

Wilson D. E., Cole F. R., Nichols J. D., Rudran R. & Foster M. S. (eds.) 1996
Measuring and Monitoring Biological Diversity: Standard Methods for Mamm
Smithsonian Institution Press, Washington and London, 409 s.

Jiné podklady:

https://ceson.org/monitoring.php

Dlouhodobý monitoring netopýřích populací, Příloha 3 - Detektoring (sledová
pomocí ultrazvukových detektorů)

Směrnice 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť
žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

Směrnice Rady Evropských společenství ze dne 2. dubna 1979 o ochraně vo
žijících ptáků (79/409/EHS)

Použité zkratky

ZCHDŽ zvláště chráněné druhy živočichů (dle vyhlášky 395/92 Sb.)
KO kriticky ohrožený
SO silně ohrožený
O ohrožený
NDOP nálezová databáze ochrany přírody
RK road kill (nález mrtvého jednice na silnici/cestě)
in lit - písemná zpráva
S, J, V, Z - světové strany (sever, jih, východ, západ)
ÚP – územní plán

MMB/0335946/2021
Námitky

MMB/0335946/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Součástí nového ÚP je i Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), které u rozvojových lokalit provedlo posouzení vlivů zastavitelných ploch na i na krajinu, krajinný ráz, včetně doporučení pro naplňování zastavitelných území.
Předmětem projednání byl Návrh nového územního plánu v rozsahu stanovených regulativů prostorového uspořádání pro vymezenou funkční plochu, ÚP nerozhoduje o konkrétním způsobu zástavby (tj. o umisťování jednotlivých staveb na konkrétně vymezených stavebních pozemcích); SEA reaguje na obsah a rozsah regulací přípustných na úrovni územního plánu.
Rozvojovou lokalitu R-4 toto posouzení nehodnotilo jako lokalitu s podstatným negativním vlivem na krajinný ráz (viz kap. A.5.6, A.7.8.). Premisa podatele o vlivu na krajinný ráz tím nebyla v rámci Vyhodnocení vlivů na ŽP (SEA) zjištěna.
Navíc došlo po veřejném projednání k redukci rozsahu původní lokality R-4 pouze na území nad ulicí Lacinova. Tím byl i vliv na oblast návrší Západ eliminován, zastavitelné plochy se nyní nedostávají do oblasti vymezené ve výkrese č. 5.0 jevem "přírodní zázemí v zástavbě". K redukci či odstranění lokality R-4 z návrhu ÚP není ve vztahu ke krajinnému rázu důvod.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z pohledu tvorby každého územního plánu je nutné zohlednit dynamičnost tohoto procesu, který plyne, mimo mnoho jiných faktorů, také z volebního cyklu, kdy se i postoje samosprávy mohou měnit. Mimo mnoho jiných faktorů do procesu také vstupuje odborný názor zpracovatele, který může být odlišný od postojů jiných aktérů. V daném případě vycházely pokyny z výsledků vyhodnocení veřejných projednání tzv. Konceptu, přičemž odchýlení se od některých pokynů bylo zhotovitelem odůvodněno, následně v procesu byly uplatněny další požadavky, které mohly způsobit, že pokyny preferované řešení bylo následně upraveno či opuštěno.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zatížení navazujícího území a stávající komunikační sítě nově generovanou dopravou byla prověřena v ÚS jako možná. Potřeby na dopravu včetně dopravy v klidu byly ověřeny a navrženy v ÚS v parametrech dle ČSN. Konkrétní řešení dopravy v klidu v lokalitě bude předmětem v rámci územních řízení ve vazbě na konkrétní potřeby a zatížení území.
Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.
Organizace dopravy a opatření pro zlepšení stavu využívání komunikací není věcí obsahu územního plánu, je věcí věcně příslušného odboru dopravy MMB.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Svoji biologickou hodnotu má každé přírodní zázemí, svoji hodnotu má samozřejmě o kopec Západ. Zalesněná část kopce je plochou lesa; k zastavění nebyla prověřena a není zde změna využití sledována. ÚS Lacinova - K Západi prověřila stavební využití části kopce,

MMB/0335946/2021
Námitky

využívaného pro zahrádky; ověřila komplexnost návrhu stavebního využití, soulad s cíli a úkoly územního plánování, proto řešení z ÚS nový ÚP převzal jako cílové řešení do lokality R-4. Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚP vymezuje ve výkrese č. 5.0 Principy uspořádání krajiny, schéma v m 1:25.000, nad oblastí kopce Západ jev nazvaný "přírodní zázemí v zástavbě". Jde o jeden z principů uspořádání krajiny pro zajištění hlavních krajinných hodnot.
S pojmy "přírodní zázemí města" a" významný nezastavěný vrch" výroková část nového ÚP nepracuje. Podatel neuvádí konkrétně, odkud použité informace čerpá; nový ÚP neobsahuje část vyloženě nazvanou "Zeleň".
V textové části návrhu ÚP, kap. 5.2 Principy uspořádání krajiny, je popsán tento překryvný jev s tím, že k jeho v\mezení dochází i nad stavebními plochami v hlavním výkrese. Rozsah nezbytné ochrany přírodního zázemí kopce Západ byl prověřen v podrobnějším podkladu - Územní studii Lacinova - K Západi (2018), která sloužila pro návrh ÚP v oblasti původní celé lokality R-4 projednávané v 06/2020. Po úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání v 06/2021 došlo k redukci navrženého stavebního využití, jev přírodní zázemí v zástavbě zasahuje do ploch zahrádek s vymezenou územní rezervou.
Vymezení jevu ve výkrese 5.0 nebylo a není v konfliktu s obsahem výkresu hlavního, námitce nelze vyhovět.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel v souladu se stavebním zákonem vyhodnocuje výsledky každého veřejného projednání ve spolupráci s určeným zastupitelem, v tomto období radním pro územní plánování. Současně ve spolupráci s ním se potvrzuje i výsledná podoba návrhu pro projednání. V rámci této spolupráce jsou zohledňovány veškeré relevantní informace.

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

1441

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335950
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335950/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmh1es7d2f5cd2

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted] a [redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme - ~~nejsme*)~~ občané města Brna	Jsme ~~– nejsme*)~~ spoluvlastníci pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území **Nový Lískovec, parc č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Brno – Nový Lískovec**	
Katastrální území	**Nový Lískovec**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021- žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen „***návrh ÚPmB***").

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, kterých jsme **spoluvlastníky**, tedy **pozemků p.č.** [redacted] **ostatní plocha** [redacted] **to vše k.ú. Nový Lískovec**, které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***".

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové** [redacted], **kteří s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí, a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1, původní mnou podané námitky z června 2020. (dále též jen „***dotčené pozemky***").

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v našem spoluvlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č.** [redacted]**, ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně s námi) **námitky k návrhu ÚPmB.**

V červnu 2020 jsme podali námitku k návrhu ÚPMB.

Této naší námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***" (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1 manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako „**zahrádky - I**„ a zčásti jako „**K - krajinná zeleň** "oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně " .

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádíme následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako** [redacted] **a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „I-zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů** [redacted] **zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky**, které jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. [redacted], který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. 1388/1 (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků p.č.** [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. [redacted] zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. lokality se tedy nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské*

zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. 1388/1) jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení"**, ovšem pro „ostrůvek" dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň" a nyní nově navrhuje „zahrádky" a veřejně přístupnou „krajinou zeleň", i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. 1388/1) **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně"*, na plochu *„zahrádek" a „krajinné zeleně"*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území".**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území"** pod spodní hranicí dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti" stanovena nad stávajícím zastavěný územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území" byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně"*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území"** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je **základním předpokladem** takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území*, což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky**.

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost**.

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží**, že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je

lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň" – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň" ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast", která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení", z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. 1388/1 bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení", aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň". Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň" se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. [redacted] a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky" a „krajinné zeleně" z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. 1[redacted] manželů[redacted], který je nově na základě totožné námitky manželů[redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky" a zčásti jako „K - krajinná zeleň", oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně" **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastníci pozemků p.č.** [redacted] **k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", **navrhujeme a žádáme**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní" (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsme vlastníky** s výjimkou pozemku p.č. [redacted]**), byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně" v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky" a „K – veřejná zeleň" která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č. [redacted] **na plochu funkčního využití K/rr/1 – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č.** [redacted] **tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými**

pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přistup jako k pozemkům sousedícím, a nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.

Ing. Martin Tesař V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]
Pavlína Tesařová V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335950/2021
Námitky

MMB/0335950/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky v této lokalitě jsou dlouhodobě navrženy aktuálně platným územním plánem pro nestavební funkci. Ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny návrhu nového územního plánu jsou označeny jako přírodní zázemí v krajině. To je vymezováno především pro ochranu území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Na základě četných námitek vlastníků pořizovatel zadal po prvním veřejném projednání pokyn prověřit rozsah navrhované plochy městské zeleně s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Zpracovatel zde tedy v souladu s tímto pokynem a na základě svého odborného názoru vymezil plochu zahrádek v maximálním možném rozsahu a logicky upravil hranici navazující plochy bydlení. Plocha zahrádek umožní dle regulativů objekty do 40 m2 zastavěné plochy. Oproti tomu plochy rekreace umožní objekty až do 80 m2 a vzhledem k blízkosti maloplošně zvláště chráněného území, evropsky významné lokality, není umožnění stavební činnosti takového rozsahu v tomto území vhodné. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro funkci bydlení nebyla tato lokalita nikdy uvažována, rozsáhlé nevyužité návrhové plochy bydlení se nacházejí v rámci rozvojové lokality NL-2, potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení není prokazatelná. Námitce se tedy nevyhovuje. Parcely, které zůstaly vymezené jako plocha krajinné zeleně bude možné do doby realizace cílového stavu této plochy, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části).

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335955/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cd6

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

1442

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Upravený návrh Územního plánu města Brna (červen 2020)

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335955
Příl.:

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Brno – Nový Lískovec**	
Katastrální území	**Nový Lískovec**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**Pozemky p.č.** [redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021 - žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen „***návrh ÚPmB***").

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, jichž jsem vlastníkem, tedy **pozemků p.č. [redacted] zahrada o výměře 700 m2, p.č. [redacted] jiná plocha o výměře 25 m2 a p.č. [redacted] ostatní komunikace o výměře 11 m2, to vše k.ú. Nový Lískovec**, které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***".

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové výměře 9613 m2** a to zejména o pozemky: p.č. [redacted]

s návrhem připravovaného územního plánu (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí, a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1, původní mnou podané námitky z června 2020. (dále též jen „***dotčené pozemky***").

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v mém výlučném vlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č. [redacted] ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně se mnou) **námitky k návrhu ÚPmB.**

V červnu 2020 jsem podala námitku k návrhu ÚPMB.

Této mé námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***" (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1 manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako „**zahrádky - I** ", a zčásti jako „**K - krajinná zeleň** "oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně ".

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádím následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako stavební pozemky (zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci** (např. pozemky [redacted] **a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č.** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „I- zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů Jonášových p.č.** [redacted] **zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným**

využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky, které jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. [redacted] který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. 1388/1 (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků** p.č. [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. [redacted] zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: *„V návrhu nového ÚPmB*

dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. lokality se tedy nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted] jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“,** ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. [redacted] **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad stávajícím zastavěným územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území“ byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně“*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území“** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu**

hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je **základním předpokladem** takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území*, což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky**.

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost.**

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží,** že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných

pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň" – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň" ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast", která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení", z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení", aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň". Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň" se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. [redacted] a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky" a „krajinné zeleně" z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1 manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky" a zčásti jako „K - krajinná zeleň", oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně" **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastník pozemků p.č.** [redacted] **, k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", **navrhuji a žádám**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní" (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsem vlastníkem** s výjimkou pozemku p.č. [redacted] **, byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně" v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky" a „K – veřejná zeleň" která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č [redacted] **na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak,**

jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č. [redacted] tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přistup jako k pozemkům sousedícím, a nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.	
V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335955/2021
Námitky

MMB/0335955/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky v této lokalitě jsou dlouhodobě navrženy aktuálně platným územním plánem pro nestavební funkci. Ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny návrhu nového územního plánu jsou označeny jako přírodní zázemí v krajině. To je vymezováno především pro ochranu území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Na základě četných námitek vlastníků pořizovatel zadal po prvním veřejném projednání pokyn prověřit rozsah navrhované plochy městské zeleně s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Zpracovatel zde tedy v souladu s tímto pokynem a na základě svého odborného názoru vymezil plochu zahrádek v maximálním možném rozsahu a logicky upravil hranici navazující plochy bydlení. Plocha zahrádek umožní dle regulativů objekty do 40 m2 zastavěné plochy. Oproti tomu plochy rekreace umožní objekty až do 80 m2 a vzhledem k blízkosti maloplošně zvláště chráněného území, evropsky významné lokality, není umožnění stavební činnosti takového rozsahu v tomto území vhodné. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro funkci bydlení nebyla tato lokalita nikdy uvažována, rozsáhlé nevyužité návrhové plochy bydlení se nacházejí v rámci rozvojové lokality NL-2, potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení není prokazatelná. Námitce se tedy nevyhovuje. Parcely, které zůstaly vymezené jako plocha krajinné zeleně bude možné do doby realizace cílového stavu této plochy, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části).

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335964/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5ce3

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

1443

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335964
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme - ~~nejsme*)~~ občané města Brna	Jsme ~~– nejsme*)~~ spoluvlastníci pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území **Nový Lískovec, parc č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Brno – Nový Lískovec**	
Katastrální území	**Nový Lískovec**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021 - žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen „***návrh ÚPmB***").

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemku, kterého jsme **spoluvlastníky**, tedy **pozemku p.č.** [redacted] **zahrada o výměře 1075 m2, k.ú. Nový Lískovec**, který v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě „ ***u Křížku pod ulicí Travní***".

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové výměře 9613 m2** a to zejména o pozemky: p.č. [redacted] **kteří s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí, a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1, původní námi podané námitky z června 2020. (dále též jen „***dotčené pozemky***").

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemku** v našem spoluvlastnictví (tedy nejen **pozemku p.č.** [redacted]**, ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně s námi) **námitky k návrhu ÚPmB.**

V červnu 2020 jsme podali námitku k návrhu ÚPMB.

Této naší námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě „ ***u Křížku pod ulicí Travní***" (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako „**zahrádky - I**„ a zčásti jako „**K - krajinná zeleň** "oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně " .

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádíme následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazujeme se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako stavební pozemky (zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci** (např. pozemky p.č. [redacted] **v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted]) jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č.** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „I-zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů Jonášových p.č. 1388/1, zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky**, které jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. 1388/1, který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. 1388/1 (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků** p.č. [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. [redacted] zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. lokality se tedy nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské*

zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted] jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“,** ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. 1388/1) **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad stávajícím zastavěný územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území“ byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně“*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území“** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je
základním předpokladem takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území,* což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky**.

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost.**

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží**, že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je

lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň" – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň" ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast", která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení", z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení", aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň". Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň" se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. [redacted] a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky" a „krajinné zeleně" z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] manželů [redacted] který je nově na základě totožné námitky manželů [redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky" a zčásti jako „K - krajinná zeleň", oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně" **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatelů z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se s ní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatelé nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastníci pozemku p.č.** [redacted] **k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", **navrhujeme a žádáme**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní" (včetně dotčených pozemků a pozemku, jehož jsme vlastníky** s výjimkou pozemku p.č. [redacted] **byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně" v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky" a „K – veřejná zeleň" která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č. [redacted] **na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č.** [redacted] **tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými**

pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přístup jako k pozemkům sousedícím, a nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.

Mgr. Bohuslav Žďárský: V Brně dne	Podpis .....
Ing. Dana Kubešová V Brně dne	Podpis .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335964/2021
Námitky

MMB/0335964/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky v této lokalitě jsou dlouhodobě navrženy aktuálně platným územním plánem pro nestavební funkci. Ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny návrhu nového územního plánu jsou označeny jako přírodní zázemí v krajině. To je vymezováno především pro ochranu území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Na základě četných námitek vlastníků pořizovatel zadal po prvním veřejném projednání pokyn prověřit rozsah navrhované plochy městské zeleně s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Zpracovatel zde tedy v souladu s tímto pokynem a na základě svého odborného názoru vymezil plochu zahrádek v maximálním možném rozsahu a logicky upravil hranici navazující plochy bydlení. Plocha zahrádek umožní dle regulativů objekty do 40 m2 zastavěné plochy. Oproti tomu plochy rekreace umožní objekty až do 80 m2 a vzhledem k blízkosti maloplošně zvláště chráněného území, evropsky významné lokality, není umožnění stavební činnosti takového rozsahu v tomto území vhodné. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro funkci bydlení nebyla tato lokalita nikdy uvažována, rozsáhlé nevyužité návrhové plochy bydlení se nacházejí v rámci rozvojové lokality NL-2, potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení není prokazatelná. Námitce se tedy nevyhovuje. Parcely, které zůstaly vymezené jako plocha krajinné zeleně bude možné do doby realizace cílového stavu této plochy, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části).

620

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335965/2021
listy: přílohy:1
druh: li/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/právnická osoba

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

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Část obce mezi ulicí Kniesova, Podhorní, Šimáčkova P.č.: [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Navazuje na Li – 16, ale není její součástí.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: zákres do mapy územního plánu, zákres do fotografie
počet příloh 1..... celkový počet stran všech příloh 1.....

Žádám o zapracování této lokality do nového územního plánu.

Nesouhlasím s odůvodněním a výrokem v posouzení námitky, kterou jsem podával v prvním kole projednání, Nového územního plánu, protože říká, že se plochou nebude zabývat, poněvadž ji řeší a v místě je zpracován regulační plán. **Regulační plán tuto plochu však neřeší a nikdy neřešil, regulační plán se zabývá pouze částí ploch, které jsou od roku 1994 vedeny jako návrhová plocha bydlení a byl jimi limitován.**
Regulační plán však umožnuje vstup do této lokality, protože nechal na pozemku [redacted] přes obratiště a komunikaci volný vstup do této oblasti.

Tento návrh rozšíření ploch umožnuje pohodlné dořešení lokality (regulační plán, tím že byl vázán jen na stávající návrhové plochy, umožnuje propojení ulic, jen ve funkčním minimu, pěšinou s pravoúhlými zatáčkami a vedenou přímo za relaxační zónou zahrad stávajících domů. Tento návrh umožňuje propojení pohodlně rozvolnit a vybudovat jednosměrnou komunikaci.

Na tomto návrhu, který je zde předkládán panuje shoda mezi vlastníky daných pozemků a jsou pak ochotni poskytnout části pozemků k vybudování komunikace a infrastruktury.

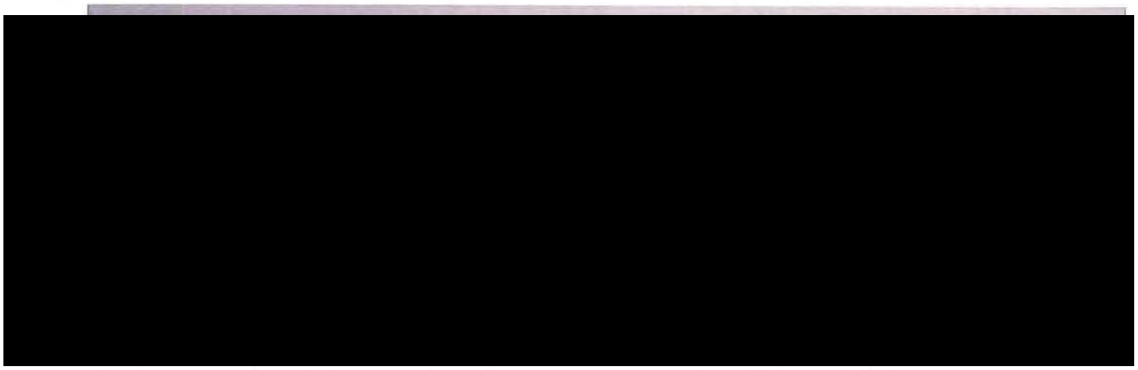
V Brně dne 26.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Rozšíření návrhových ploch bydlení umožní pohodlné dořešení odkanalizování území, či možnosti vybudování modrozelené infrastruktury a zajistí dopravní obslužnost zadních parcel a zadních částí parcel. **V místě je zpracován regulační plán, který však vychází pouze z návrhových ploch bydlení z let 1994 a je jimi limitován, tudíž rozvoj této části území nemůže nabídnout.**



Případná výstavba podél nové komunikace zapadá do území a nenarušuje pohled na místní dominantu, kapli Panny Marie Pomocnice (Kostelíček). Výškově je dokonce pod stávající zástavbou, jak dokládá zákres do fotografie při pohledu od ulice Novolíšeňská / Podělová.



Uvažujme s nízkou hodnotou výškové regulace na úrovni B/r1 či B/r2

MMB/0335965/2021
Námitky

MMB/0335965/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě výše uvedeného, své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Líšně mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami zejména v lokalitě "Zetoru". Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a v předmětné lokalitě je z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy vymezena plocha zemědělská.
Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB (kapitola 6. závazné textové části) "…veřejná prostranství…stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití."
Na základě uvedeného tedy není aktuálně účelné a opodstatněné zintenzivňovat využití daného území na úkor volné krajiny resp. zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF a to také zejména z důvodu nevyčerpaných ostatních zastavitelných ploch v rámci k.ú. Líšeň.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335972/
Příl.:

276

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335972/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmh1es7d2f5cf2

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]
Jsem občan města Brna ANO	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území …KOMÍN…… parc. č. .. [redacted] ……	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)	
Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] – lokalita při ulici Chaloupky
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Pozemek dotčen navrženou změnou na plochy městské zeleně Z

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako vlastník pozemku dotčeného změnou podávám námitku proti navrhované změně využití území ze současné plochy zemědělské na plochu městské zeleně, označené – Z.

Toto území dotčené navrhovanou změnou se rozkládá <u>výhradně na pozemcích ve vlastnictví soukromých osob</u>. Jedná se většinou o obyvatele Komína, tudíž místní občany, starousedlíky. Tyto pozemky byly dříve součástí větších celků, které v nedávné minulosti ustoupily výstavbě rodinných domů (ulice Výholec) a zůstaly nám právě tyto parcely, které mají omezené možnosti využití vzhledem k ochrannému pásmu VVN.
Je to tedy jakýsi „ kousek půdy“, který se dědí z generace na generaci.

Tyto pozemky jsou využívány z velké části k zemědělskému účelu, částečně jako zahrady či sady. I když v posledních letech některé byly neudržované, v současné době jej vlastníci opět rekultivují a začínají využívat k různé pěstební činnosti.
Ke stejnému účelu užívám tento pozemek i já, stejně tak, jako moje předchozí generace a budu takto užívat i v budoucnu.

Tato změna využití území by pro všechny vlastníky dotčených pozemků znamenala do budoucna nepřijatelný zásah do jejich vlastnických práv a znehodnocení těchto pozemků, jelikož plochy městské zeleně jsou definovány jako plochy veřejné, veřejně přístupné a se specifickým způsobem využití a tím zásadně omezující, ne-li znemožňující současné možné a přípustné využití.

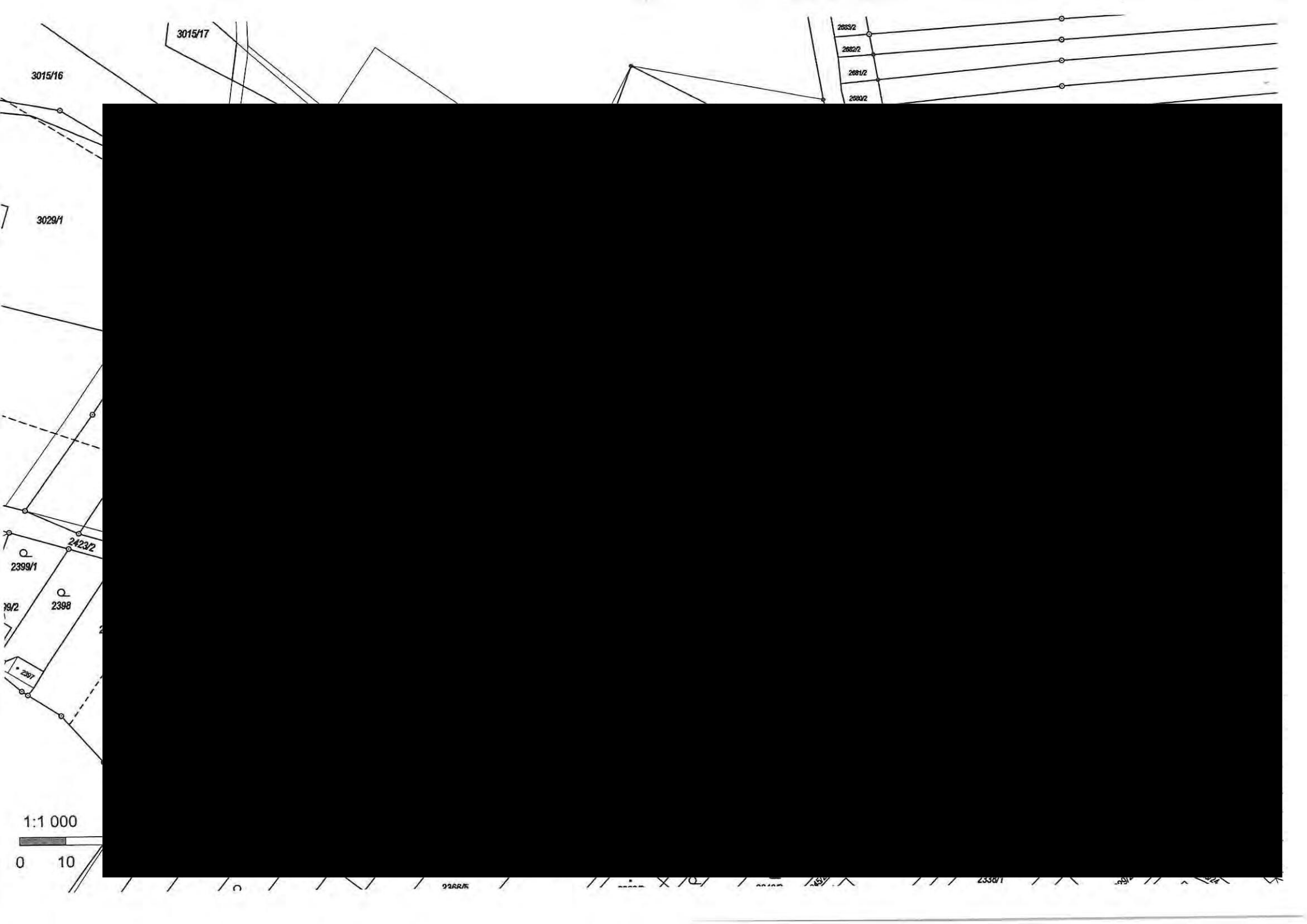
Domnívám se, že plochy městské zeleně by se měly tvořit výhradně na pozemcích obce, či města. Nelze argumentovat tím, že obec nemá pro tento rozvoj dostatek vlastních pozemků, jelikož se jich v minulosti zbavovala prodejem ve prospěch výstavby soukromým osobám (např. lokalita Kn-8 – bývalé zahrádky na obecních pozemcích).
Je tedy nepřijatelné, aby se tímto nyní omezovaly vlastnická práva občanů.

Zásadně tedy nesouhlasím s výše navrhovanou změnou a žádám o její znovu projednání a následně její zrušení.

Současně navrhuji toto území zahrnout do ploch zahrádek, popřípadě změnu jinou, která by umožnila vlastníkům alespoň tyto pozemky / zahrady oplotit.
V současné době je právě toto z hlediska dosud platného ÚP takřka nemožné a pro vlastníky omezující v plnohodnotném využití (vstupování cizích osob, znečišťování psími výkaly venčených psů, krádeže pěstovaných plodin, odkládání odpadu různého původu, atd.). Tímto žádám o projednání této možnosti a případné zahrnutí do návrhu nového ÚP.

Děkuji.

V Brně dne 18.6.2021	Podpis: [redacted] .....


3015/17
3015/16
3029/1
2683/2
2682/2
2681/2
2680/2
2423/2
2399/1
2398
2397
1:1 000
0
10



MMB/0335972/2021
Námitky

MMB/0335972/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro navržené plochy městské zeleně budou platit nejen podmínky využití území uvedené v kapitole 6.3.3.12 závazné textové části, ale i obecné podmínky využití území obsažené v kapitole 6.2. Do doby realizace zeleně, kdy se předpokládá majetkové vypořádání ze strany města a která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, bude platit, že jestliže způsob využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření neodpovídá ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému způsobu využití stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, je tento způsob využití přípustný do doby započetí realizace stanoveného využití pro plochu. Dále je zde 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. Tímto tedy bude stávající využití pozemku jako plochy zemědělského půdního fondu dále umožněno a námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

677

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335977/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cf7

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033594
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Brno – Nový Lískovec**	
Katastrální území	**Nový Lískovec**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní (nad zástavbou v ulici Koniklecova)***	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021 - žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen „***návrh ÚPmB***").

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, jichž jsem vlastníkem, tedy **pozemků p.č.** [redacted] **to vše k.ú. Nový Lískovec,** které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***".

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové výměře 9613 m2** a to zejména o pozemky: p.č. [redacted] **, kteří s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1, původní mnou podané námitky z června 2020. (dále též jen „***dotčené pozemky***").

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v mém výlučném vlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č.** [redacted] **), ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně se mnou) **námitky k návrhu ÚPmB.**

Dne 15.6.2020 jsem podal námitku k návrhu ÚPMB.

Této mé námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***" (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1 manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako „**zahrádky - I** ", a zčásti jako „**K - krajinná zeleň** "oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně ".

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádím následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako [redacted] a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1) jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č. [redacted] zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky** které

jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. 1388/1, který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. [redacted] (vlastníci manželé [redacted] **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků** p.č. [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. 1388/1 zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území lokality, se tedy nachází zčásti*

v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted] jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“**, ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. [redacted] **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci,*** *když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad stávajícím zastavěný územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území“ byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně“*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území“** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je **základním předpokladem** takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území*, což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky**.

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost**.

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží,** že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB tedy že je

lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň“ – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň“ ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast“, která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení“, z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení“, aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň“. Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň“ se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. 1390/1 a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky“ a „krajinné zeleně“ z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] který je nově na základě totožné námitky manželů [redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky“ a zčásti jako „K - krajinná zeleň“, oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně“ **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastník pozemků p.č.** [redacted] **k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, **navrhuji a žádám**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“ (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsem vlastníkem** s výjimkou pozemku p.č. [redacted] **, byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně“ v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky“ a „K – veřejná zeleň“ která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č. [redacted] **na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č.** [redacted] **tak, aby byla celá lokalita sceleno do plochy bydlení tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými**

pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přístup jako k pozemkům sousedícím, a nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.
V Brně dne 25.6.2021 Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335977/2021
Námitky

MMB/0335977/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zahrádek a krajinné zeleně a požaduje vymezit plochu rekreace či bydlení.

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

V souladu s výše uvedeným a na základě námitek (připomínek) vlastníků pozemků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) byla v I. upraveném Návrhu ÚPmB (6/2021) vymezena v předmětné lokalitě plocha zahrádek a plocha krajinné zeleně a to v takovém rozsahu, aby plynule navázala na plochu krajinné zeleně vymezenou severním směrem, která je v Návrhu ÚPmB určena v souladu s územní studií "Kamenný vrch II" (Ing. Arch. Zlámal, 2009), která v daném místě vymezuje pás "nezastavitelných" částí pozemků z důvodu vytvoření nárazníkové zóny pro PR Kamenný vrch a jeho ochranné pásmo a tvoří přirozený přechod do volné krajiny.

Dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území). Dále dle obecných podmínek využití Návrhu ÚPmB lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro informaci uvádíme, že vymezení plochy rekreace R se v předmětné lokalitě vzhledem ke smyslu jejího vymezování nejeví vhodné. Nové zastavitelné plochy rekreace jsou v Návrhu ÚPmB totiž vymezeny ve vazbě na stávající plochy rekreace v rekreačních oblastech Brněnská přehrada a Žebětín-Vrbovec, a to zejména pro doplnění komerční veřejné rekreace.

Plocha zahrádek "I" a krajinné zeleně "K" v daném území nejlépe reflektuje požadované a částečně i stávající využití území a je také v souladu s charakterem okolního území, a proto není účelné je aktuálně měnit na koncepčně nevhodnou plochu rekreace "R" nebo neprověřenou plochu bydlení "B" bez pochybností o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335980
Příl.:

277

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

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335980/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5cff

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	ANO
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v plošc dotčené navrhovanou změnou katastrální území …KOMÍN…… parc. č. [redacted]……	

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

Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] lokalita při ulici Chaloupky
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Pozemek dotčen navrženou změnou na plochy městské zeleně Z

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

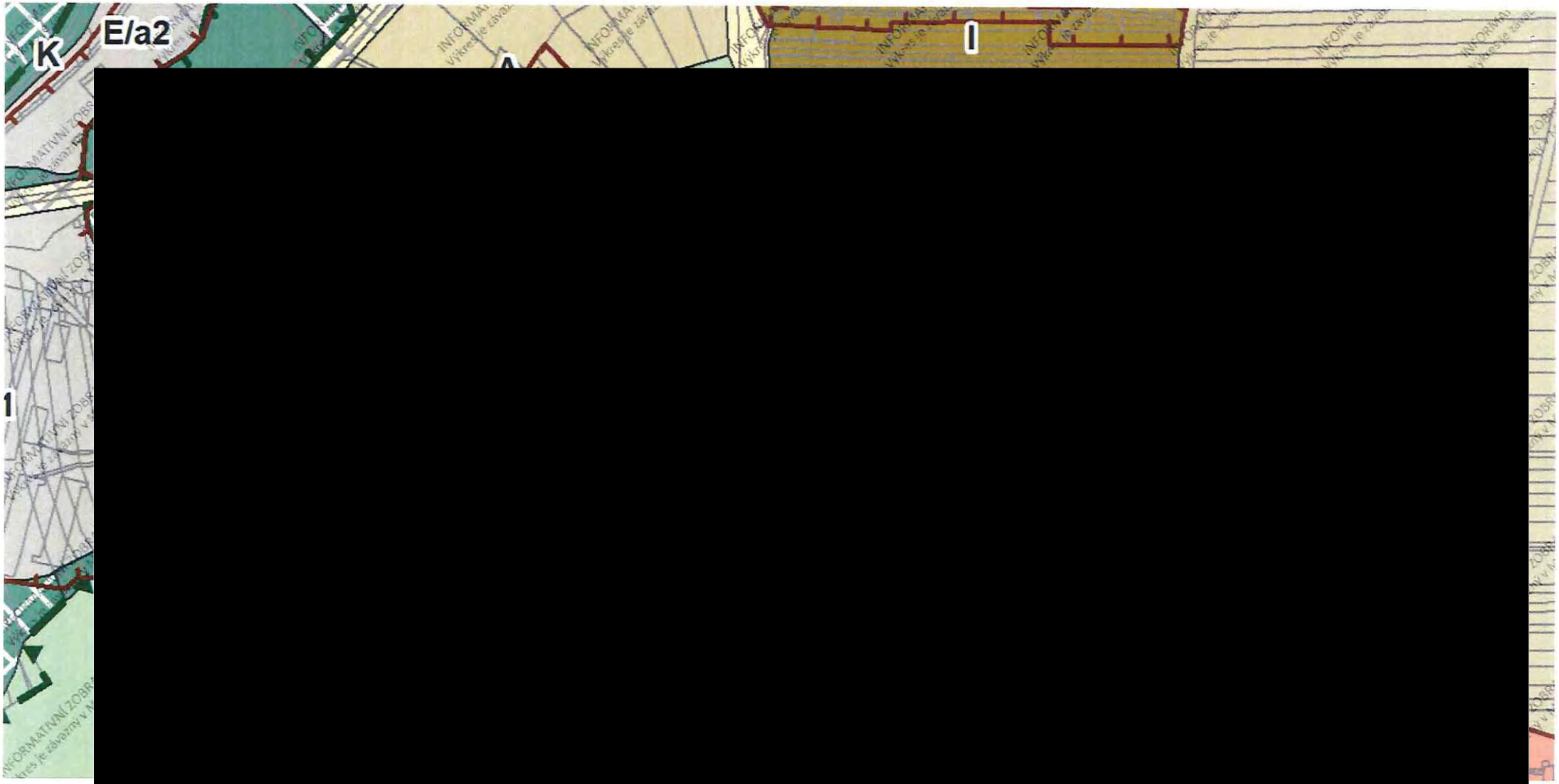
Jako vlastník pozemku dotčeného změnou podávám námitku proti navrhované změně využití území ze současné plochy zemědělské na plochu městské zeleně, označené – Z.

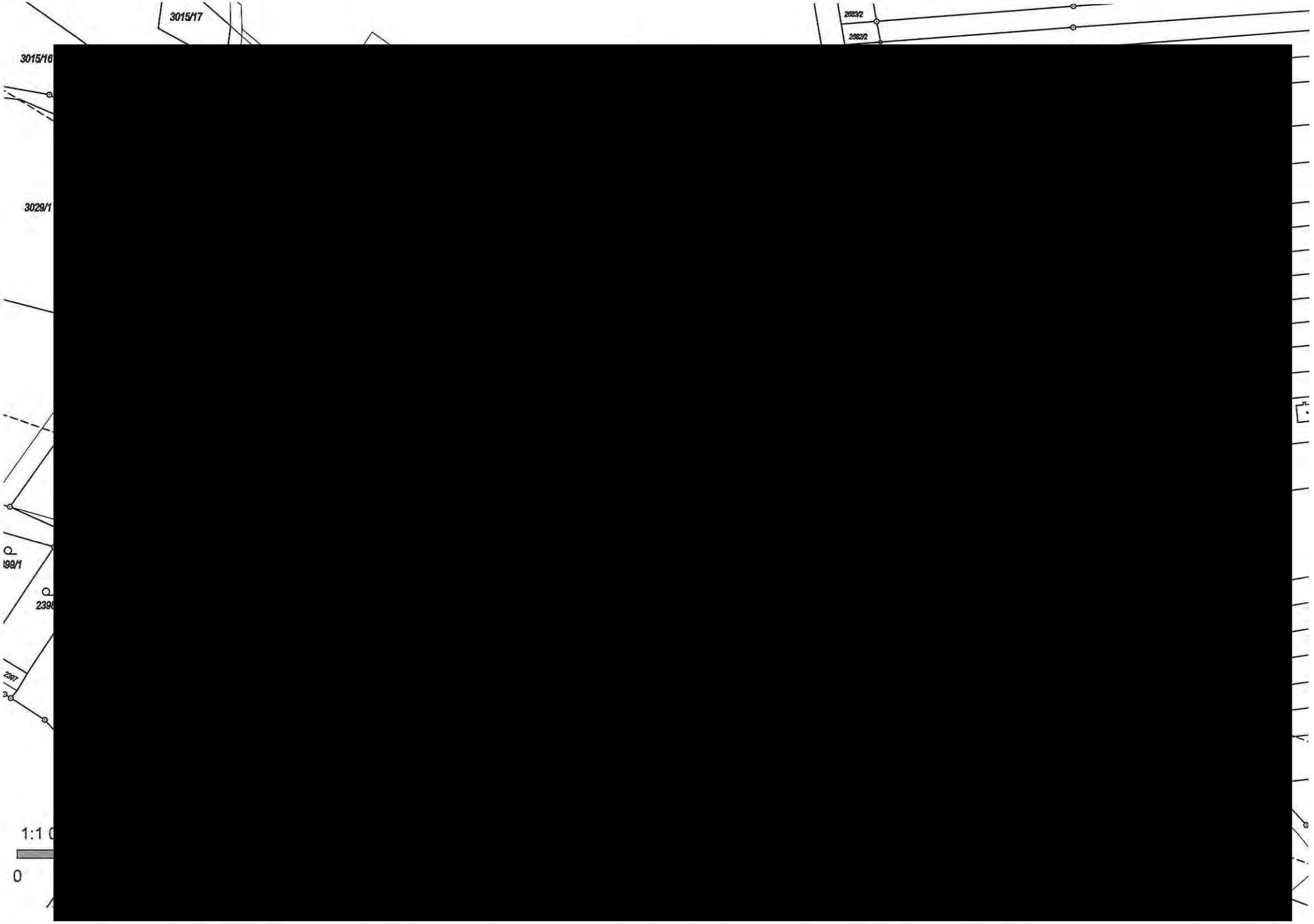
<u>Toto navrhované území se rozkládá výhradně na pozemcích, které jsou v soukromém vlastnictví!</u>

Výše uvedený pozemek užívám jako zahradu a stejným způsobem jej hodlám užívat i v budoucnu.

Tuto změnu považuji do budoucna za nepřijatelný zásah do mých vlastnických práv a znehodnocení tohoto pozemku, jelikož plochy městské zeleně jsou definovány jako plochy veřejné, veřejně přístupné a se specifickým způsobem využití a tím zásadně omezující, ne-li znemožňující současné možné a přípustné využití.
Zásadně tedy <u>nesouhlasím</u> s navrhovanou změnou a požaduji její zrušení.

V Brně dne 21.6.2021	Podpis [redacted]……


K
E/a2
I
1


3015/17
3015/16
3029/1
2683/2
2682/2
1:1 0
0

MMB/0335980/2021
Námitky

MMB/0335980/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro navržené plochy městské zeleně budou platit nejen podmínky využití území uvedené v kapitole 6.3.3.12 závazné textové části, ale i obecné podmínky využití území obsažené v kapitole 6.2. Do doby realizace zeleně, kdy se předpokládá majetkové vypořádání ze strany města a která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, bude platit, že jestliže způsob využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření neodpovídá ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému způsobu využití stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, je tento způsob využití přípustný do doby započetí realizace stanoveného využití pro plochu. Dále je zde 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. Tímto tedy bude stávající využití pozemku jako plochy zemědělského půdního fondu dále umožněno a námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335981/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d00

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

672

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

Identifikační údaje podatele	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo dne: 28. 06. 2021 Č.j. MMB: 0335981 Příl.:
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem – ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území **Nový Lískovec, parc č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Brno – Nový Lískovec**	
Katastrální území	**Nový Lískovec**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021 - žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen „***návrh ÚPmB***").

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, jichž jsem vlastníkem, tedy **pozemků p.č.** [redacted] **zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14 m2 a p.č.** [redacted] **to vše k.ú. Nový Lískovec**, které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***".

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové výměře 9613 m2** a to zejména o pozemky: p.č. [redacted] **s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí, a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1, původní mnou podané námitky z června 2020. (dále též jen „***dotčené pozemky***").

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v mém výlučném vlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č.** [redacted] **ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasili s původním návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém byla daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nebyly a nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně se mnou) **námitky k návrhu ÚPmB.**

Dne 15.6.2020 jsem podala námitku k návrhu ÚPMB.

Této mé námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě „***u Křížku pod ulicí Travní***" (s výjimkou pozemku p.č. [redacted], který je nově na základě totožné námitky manželů [redacted], jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako „**zahrádky - I** ", a zčásti jako „**K - krajinná zeleň** "oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně ".

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádím následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako stavební pozemky (zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci** (např. pozemky p.č. [redacted] **a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě,** které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č.** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „I-zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů Jonášových p.č.** [redacted] **zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky**, které

jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. [redacted] který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. [redacted] (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků** p.č. [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. 1388/1 zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. lokality se tedy nachází zčásti*

v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted] jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“,** ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. 1388/1) **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad stávajícím zastavěným územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území“ byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně“*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území“** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je
základním předpokladem takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území,* což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky.**

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost.**

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží**, že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je

lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň" – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň" ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast", která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení", z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení", aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň". Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň" se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. [redacted] a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky" a „krajinné zeleně" z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] manželů [redacted] který je nově na základě totožné námitky manželů [redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky" a zčásti jako „K - krajinná zeleň", oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně" **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastník pozemků p.č. [redacted] k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", **navrhuji a žádám**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní" (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsem vlastníkem** s výjimkou pozemku p.č. [redacted] **, byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně" v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky" a „K – veřejná zeleň" která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č. [redacted], p.č. [redacted], na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č. [redacted] tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přístup jako k pozemkům sousedícím, a

nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.
V Brně dne 11.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335981/2021
Námitky

MMB/0335981/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zahrádek a krajinné zeleně a požaduje vymezit plochu rekreace či bydlení.

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

V souladu s výše uvedeným a na základě námitek (připomínek) vlastníků pozemků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) byla v I. upraveném Návrhu ÚPmB (6/2021) vymezena v předmětné lokalitě plocha zahrádek a plocha krajinné zeleně a to v takovém rozsahu, aby plynule navázala na plochu krajinné zeleně vymezenou severním směrem, která je v Návrhu ÚPmB určena v souladu s územní studií "Kamenný vrch II" (Ing. Arch. Zlámal, 2009), která v daném místě vymezuje pás "nezastavitelných" částí pozemků z důvodu vytvoření nárazníkové zóny pro PR Kamenný vrch a jeho ochranné pásmo a tvoří přirozený přechod do volné krajiny a bude také sloužit jako pobytová zeleň pro zde přítomné obyvatelstvo.

Dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území). Dále dle obecných podmínek využití Návrhu ÚPmB lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro informaci uvádíme, že vymezení plochy rekreace R se v předmětné lokalitě vzhledem ke smyslu jejího vymezování nejeví vhodné. Nové zastavitelné plochy rekreace jsou v Návrhu ÚPmB totiž vymezeny ve vazbě na stávající plochy rekreace v rekreačních oblastech Brněnská přehrada a Žebětín-Vrbovec, a to zejména pro doplnění komerční veřejné rekreace.

Plocha zahrádek "I" a krajinné zeleně "K" v daném území nejlépe reflektuje požadované a částečně i stávající využití území a je také v souladu s charakterem okolního území, a proto není účelné je aktuálně měnit na koncepčně nevhodnou plochu rekreace "R" nebo neprověřenou plochu bydlení "B" bez pochybností o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335983/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

619

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	REAL SPEKTRUM, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 25314718
Trvalé bydliště/ sídlo	Nám. Republiky 8, 110 00 Praha 1
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 Veveří [610372] parc. č. 1144, 1145

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

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Veveří [610372]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1144, 1145
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/k4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Zásadně **nesouhlasíme s výškovým omezením** budoucí zástavby na našich pozemcích p.č. 1144 a 1145, k.ú. Veveří koeficientem **C/k4** v návrhu nového ÚP města Brna. Pozemek p.č. 1144 má nejdelší uliční frontu **48m** na ulici Lidická. Ulice Lidická jako hlavní třída celoměstského významu má v rámci urbánní struktury z pohledu jejích prostorových a provozně funkčních charakteristik zcela mimořádnou urbanistickou hodnotu. Koeficient C/k4 umožňuje dle legendy výškovou úroveň zástavby pouze 9-22m.

Takové výškové omezení nekoresponduje s realitou, kdy v řešené blokové zástavbě je celkem **35** bytových domů, z toho je **28** bytových domů s výškou hřebene **27m**. Navržené výškové omezení neodpovídá ani charakteru území. Charakter území – lokalitu určují sousední funkční plochy, kde jsou rovněž umístěny podstatně vyšší budovy. V těsné blízkosti se nachází Rezidence Lužánky s výškou **53m,** hned vedle je výškový objekt OHL ŽS (Burešova čp. 938) s výškou **43m**, dále se zde nachází výškový objekt Kotlářská čp. 931 s výškou **44,7m**, výškový objekt Povodí Moravy **45m** (Dřevařská čp. 932). Dominantou širšího území je trojice výškových objektů na ulici Šumavská s výškou přes **70m.**

Navrhované výškové omezení blokuje investory a vlastníky pozemků a neumožňuje rozvoj lokality. Tyto pozemky jsou mimo hranice pásma výškové regulace. Lokalita dle našeho názoru umožňuje výškovou zástavbu až 12 NP. Tato výšková úroveň odráží zájem dotčených vlastníků nemovitosti na

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

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: ....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335983/2021
Námitky

MMB/0335983/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

1311

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

Jméno: [redacted]

příjmení [redacted]

Adresa: [redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335985/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

Identifikace vlastněné nemovitosti:

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

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

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

Základní vymezení obsahu námitky

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

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

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

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

n á m i t k u:

1

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

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

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

1

2

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

2

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

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

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

--
Přeji pěkný den

[redacted]

MMB/0335985/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

MMB/0335985/2021
Námitky

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335989/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d0b

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

707

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335989
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	**Brno – Nový Lískovec**
Katastrální území	**Nový Lískovec**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021- žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen *„návrh ÚPmB"*).

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, jichž jsem vlastníkem, tedy **pozemků p.č.** [redacted] **ostatní plocha o výměře 37 m2 a p.č.** [redacted] **zahrada o výměře 548 m2, to vše k.ú. Nový Lískovec**, které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad" v dané lokalitě *„u Křížku pod ulicí Travní"*.

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých" fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní" o celkové výměře** [redacted] (vlastníci manželé [redacted] **, kteří s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí, a kteří podali rovněž proti navrhovanému územnímu plánu v červnu 2020 námitky.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní" je uveden v příloze č. 1. (dále též jen *„dotčené pozemky"*), původní mnou podané námitky z června 2020.

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v mém výlučném vlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č.** [redacted] **, ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky", když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní", ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně"*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně se mnou) **námitky k návrhu ÚPmB.**

V červnu 2020 jsem podal námitku k návrhu ÚPMB.

Této mé námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek částečně vyhověno, kdy k větší části pozemků v dané lokalitě *„u Křížku pod ulicí Travní"* (s výjimkou pozemku p.č. 1388/1 manželů Jonášových, který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako **„zahrádky - I "**, a zčásti jako **„K - krajinná zeleň "** oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně ".

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po částečném vyhovění ze strany MMB a výše uvedené úpravě návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádím následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci**. **Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako stavební pozemky (zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci** (např. pozemky p.č. [redacted] **vlastník** [redacted] **a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted]) jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň" a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č.** [redacted] **p.č.** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „I-zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů** [redacted] **zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky"**. Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části dotčených pozemků) „I – zahrádky" (a z části „Krajinnou zeleň"), je jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky**, které jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky" a částečně na „K- krajinnou zeleň" **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň" (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. [redacted] který byl původně navrhován k využití „městské zeleně"), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení") **ojedinělý „ostrůvek" takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně.

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. 1388/1 (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků p.č.** [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. 1388/1 zařadil do využití „zahrádek" a „krajinné zeleně").

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace", kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně „městské zeleně", nyní „zahrádek a krajinné zeleně".

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch" deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch", ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF" je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. lokality se tedy nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské*

zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany. ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted]) jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“,** ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky.

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. [redacted] **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad stávajícím zastavěný územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území“ byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně“*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území“** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků,** když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň",** která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je **základním předpokladem** takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území,* což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň"* a *„krajinná zeleň"*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky**.

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň"* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost.**

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží,** že i přes to, že město původně navrhovalo učinit

ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň", nyní na části dotčených pozemků navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K-Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň", **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně", když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako „*Krajinná zeleň*" uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených pozemků pro účely „*bydlení*", to platí i pro využití jako „zahrádky").

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Sídelní zeleň Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství (tedy i „veřejně přístupnou zeleň" – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň“ ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast“, která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení“, z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení“, aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň“. Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň“ se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek (p.č. 1390/1 a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky“ a „krajinné zeleně“ z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] manželů [redacted] který je nově na základě totožné námitky manželů [redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky“ a zčásti jako „K - krajinná zeleň“, oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně“ **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastník pozemků p.č. 1389 a 1390/1, k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, **navrhuji a žádám**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“ (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsem vlastníkem** s výjimkou pozemku p.č. [redacted]**), byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:**

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně“ v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky“ a „K – veřejná zeleň“ která zahrnuje i dotčené pozemky, tedy pozemky p.č. [redacted] **na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č.** [redacted] **tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přístup jako k pozemkům sousedícím, a**

nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.
V Brně dne 28.6.2024 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335989/2021
Námitky

MMB/0335989/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky v této lokalitě jsou dlouhodobě navrženy aktuálně platným územním plánem pro nestavební funkci. Ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny návrhu nového územního plánu jsou označeny jako přírodní zázemí v krajině. To je vymezováno především pro ochranu území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Na základě četných námitek vlastníků pořizovatel zadal po prvním veřejném projednání pokyn prověřit rozsah navrhované plochy městské zeleně s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Zpracovatel zde tedy v souladu s tímto pokynem a na základě svého odborného názoru vymezil plochu zahrádek v maximálním možném rozsahu a logicky upravil hranici navazující plochy bydlení. Plocha zahrádek umožní dle regulativů objekty do 40 m2 zastavěné plochy. Oproti tomu plochy rekreace umožní objekty až do 80 m2 a vzhledem k blízkosti maloplošně zvláště chráněného území, evropsky významné lokality, není umožnění stavební činnosti takového rozsahu v tomto území vhodné. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro funkci bydlení nebyla tato lokalita nikdy uvažována, rozsáhlé nevyužité návrhové plochy bydlení se nacházejí v rámci rozvojové lokality NL-2, potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení tedy není prokazatelná. Námitce se tedy nevyhovuje. Parcely, které zůstaly vymezené jako plocha krajinné zeleně bude možné do doby realizace cílového stavu této plochy, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335990
Příl.:

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

269

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335990/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d0c

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna ANO	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území …KOMÍN…… parc. č. .. [redacted] ……	

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

Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] lokalita při ulici Chaloupky
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Pozemek dotčen navrženou změnou na plochy městské zeleně Z

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

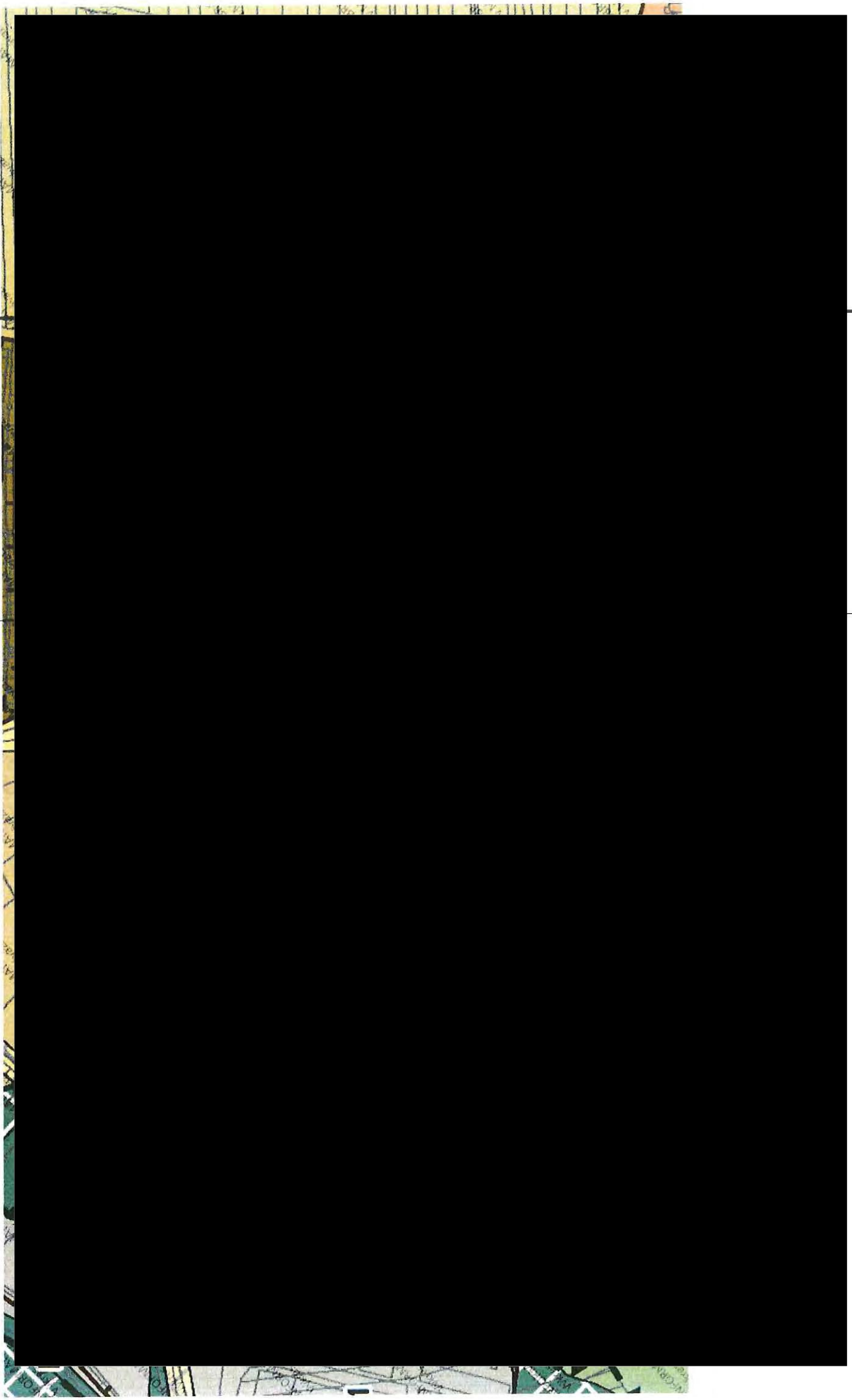
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……2…….. celkový počet stran všech příloh…2……

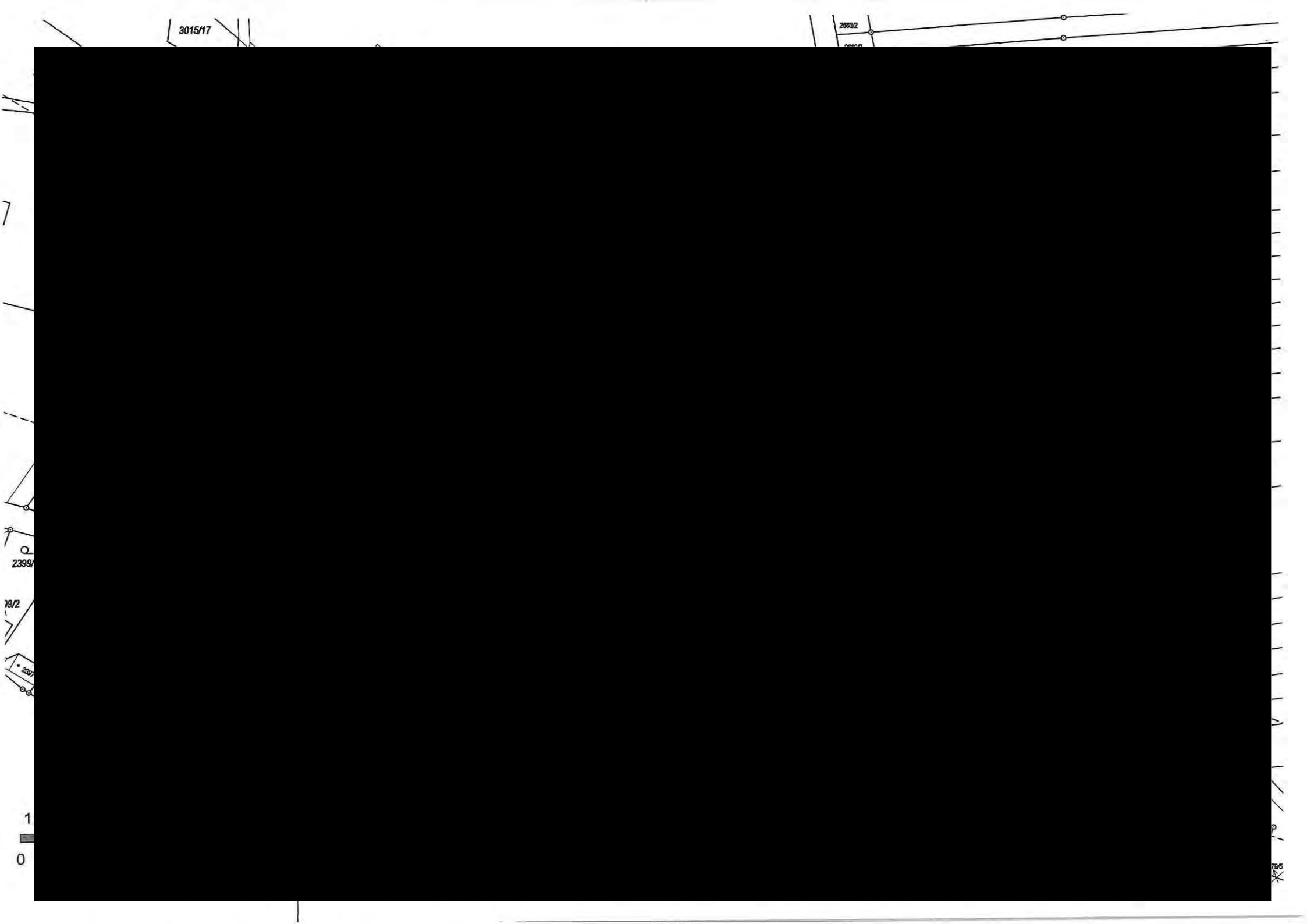
Jako vlastník pozemku dotčeného změnou podávám námitku proti navrhované změně využití území ze současné plochy zemědělské na plochu městské zeleně, označené – Z.
<u>Toto navrhované území se rozkládá výhradně na pozemcích, které jsou v soukromém vlastnictví!</u>

Výše uvedený pozemek užívám jako zahradu a stejným způsobem jej hodlám užívat i v budoucnu.

Tuto změnu považuji do budoucna za nepřijatelný zásah do mých vlastnických práv a znehodnocení tohoto pozemku, jelikož plochy městské zeleně jsou definovány jako plochy veřejné, veřejně přístupné a se specifickým způsobem využití a tím zásadně omezující, ne-li znemožňující současné možné a přípustné využití.
Zásadně tedy <u>nesouhlasím</u> s navrhovanou změnou a požaduji její zrušení.

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: … [redacted] ……




3015/17
2663/2
2399/
1
0

MMB/0335990/2021
Námitky

MMB/0335990/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro navržené plochy městské zeleně budou platit nejen podmínky využití území uvedené v kapitole 6.3.3.12 závazné textové části, ale i obecné podmínky využití území obsažené v kapitole 6.2. Do doby realizace zeleně, kdy se předpokládá majetkové vypořádání ze strany města a která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu, bude platit, že jestliže způsob využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření neodpovídá ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému způsobu využití stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, je tento způsob využití přípustný do doby započetí realizace stanoveného využití pro plochu. Dále je zde 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. Tímto tedy bude stávající využití pozemku jako plochy zemědělského půdního fondu dále umožněno a námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0335992/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d10

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0335992
Příl.:

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

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Medlánky parc. č. [redacted]

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

Městská část	Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	K - Medlánecký kopec

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Námitka:

Jako vlastník výše uvedeného pozemku zásadně nesouhlasím s návrhem lokality na jižních a východních svazích Medláneckého kopce jako návrhové plochy krajinné zeleně K a proto požaduji:

1 • zrušit návrh plochy změn - plochy krajinné zeleně K na východním svahuMedláneckého kopce, na mém pozemku č. [redacted] v k. ú. Medlánky, stejně jako na ostatních pozemcích jižního a východního svahu při úpatí Medláneckého kopce a nahradit je v souladu s historickým, skutečným stavem a stavem evidovaným v KN stabilizovanými plochami zahrádek – I, případně rekreace R. 1

2 • Plochu krajinné zeleně požaduji vymezit v souladu s hranicí biocentra dle upraveného návrhu nového ÚPmB. 2

3 • Předchozí podanou námitku požaduji řádně vypořádat v souladu s platnou legislativou jako vlastník p.č. [redacted] v k.ú. Medlánky.. 3

4

- Tuto námitku požaduji řádně vypořádat v souladu s platnou legislativou jako vlastník p.č. [redacted] v k.ú. Medlánky.

4

Odůvodnění pro UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB, opakované veřejné projednání:

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

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

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

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

Zásadně proto namítám:

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

1. Můj pozemek ani pozemky zahrad jižního a východního svahu Medláneckého kopce **neleží ladem!**
2. Dle Zákona č. 221/2021 Sb.- Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) dle §2 je zřejmé, že se naše zahrady se…**“Podílí na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu“!** Tento zákon vejde v účinnost 1.12.2021 a bude pro naši argumentaci silně využíván v případném právním řízení!
3. Leží **mimo** vymezené skladebné části územního systému ekologické stability!
4. V této lokalitě prokazatelně **není** třeba zajistit protipovodňovou ochranu!
5. Lokalita je po několik století urbanizovaná a zahrady jsou součástí této urbanizace s tím, že soukromé pozemky **nejsou a ani nemohou být** v budoucnu veřejně přístupné pokud v ÚP nepředkládáte akceptovatelný veřejný zájem na jejich vyvlastnění!

- Můj pozemek ani ostatní zahrady jižního a východního svahu Medláneckého kopce **nejsou** ladem ležící pozemky s bylinnou i dřevinnou vegetací nebo jen extenzivně využívané pozemky zemědělské půdy (trvalé travní porosty a zatravněné sady)!
- Naše lokalita se **nenachází** v jižní až jihovýchodní části města!

2/ Dle Zákona č. 221/2021 Sb.- Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) je zřejmé, že: Zahrádkářskou činností obecně rozumí **veřejně prospěšná činnost** zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úpravu, a že zahrádkářská činnost má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. **Podílí se také na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu viz níže.**

§ 2

Zahrádkářská činnost

Zahrádkářskou činností se rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Zahrádkářská činnost se podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou

rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.

§ 3

Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti

Zahrádkářským spolkem je veřejně prospěšný spolek1), který vykonává zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona prostřednictvím svých členů zpravidla v zahrádkářské osadě v souladu se svými stanovami a přispívá svou činností k dosahování obecného blaha (dále jen „spolek"). Tím není dotčeno ustanovení § 146 občanského zákoníku.

§ 4

Kulturní hodnoty zahrádkářské činnosti a jejich zachování

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

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

Závěr námitky:

Vymezení ploch mého pozemku i ostatních zahrad jižního a východního svahu Medláneckého kopce jako plochy krajinné zeleně je zcela zásadně v opozici současného vnímání zahrádkaření, individuální rekreace a především samotné definici ÚPmB, **protože významně omezí naše práva a možnosti pro budoucí udržování a budování zázemí pro naše soukromé i veřejně prospěšné aktivity**. Ani Stát Česká Republika, ani Město Brno není schopno zabezpečit hodnotu této lokality tak jako my, obyvatelé Medlánek. Žádná z veřejných institucí, jak se mnohokrát prokázalo, nedbá na stav lokality biocentra a pouze z aktivity medláneckých obyvatel se dá toto území stále považovat za velmi cenné. Přitom právě kombinace krajinné zeleně, vymezené v rámci navrhovaného biocentra, spolu s plochami zahrad nebo individuální rekreace, **jako nárazníkovou zónou obydlí,** je bezesporu tou nejcennější, pro ochranu lokality a udržení její ekologické funkce. Zvláště při extrémně vzrůstajícím osídlení Medlánek, včetně plánované výstavby v Technologickém parku, kdy je zatížení Medláneckého kopce novými obyvateli této lokality již dnes téměř neúnosné, to na plochách našich zahrad každodenně vnímáme zvýšeným počtem chráněného hmyzu i živočichů, kteří se na naše pozemky přemisťují z velmi exponované lokality kopce. Naše domy, chaty ani kůlny jim nevadí, naopak při nich velmi prosperují a my je vítáme, při vědomí potřeby zdravé krajiny. Váš pocit našich extenzivně obhospodařovaných pozemků je naprosto mylný. **Cíleně se snažíme užívat naše pozemky intenzivně avšak v souladu s okolní krajinou. Proto je pro nás zásadní mít možnost údržby a samozřejmě také budování zázemí pro naše činnosti. Váš záměr změny plochy území považuji za velmi krátkozraký a neobhajitelný.**

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

Původní námitky k předchozí variantě návrhu ÚPmB relevantní k upravenému návrhu nového ÚPmB:

- navržené plochy krajinné zeleně jsou vymezeny na prokazatelně stávajících, stabilizovaných, plochách zahrádek, vlastněných a užívaných po pět generací obyvatel Medlánek či blízkého okolí. Tyto zahrady těsně navazují na zástavbu vlastněnou majiteli nebo uživateli zahrad, kdy možnost jejich užívání byla jedním ze základních argumentů pro rozhodnutí obyvatel k osídlení a rozvoji této části Medlánek.
- zahrádky jsou po generace užívány pro pěstování čerstvého ovoce, zeleniny a dalších výpěstků a rovněž jsou jejich majiteli či uživateli udržovány a využívány jako přirozený prostor pro každodenní či víkendovou rekreaci a tvoří harmonický celek s navazujícími veřejně přístupnými cestami a plochami na Medláneckém kopci.

- v platném územním plánu města Brna není biocentrum vymezeno vůbec a navržená plocha krajinné zeleně je podstatně menší.
- vymezení ploch změn – návrh ploch krajinné zeleně není v textové části odůvodnění nijak konkrétně zdůvodněno.
- způsoby využití pozemků dotčených navrženou plochou krajinné zeleně podle platného územního plánu města Brna zůstaly už z logiky vlastnických práv některých pozemků, po celou dobu jeho platnosti (více než 25 let) stejné, návrhová zeleň nebyla realizována, což dle našeho názoru ukazuje na neopodstatněnost zachování ploch navržené zeleně či dokonce jejich rozšíření.
- plán péče 2016 - 2025 nedefinuje potřebu dalšího rozšíření ZCHÚ PP Medlánecké kopce a jeho ochranného pásma.
- návrh ÚP města Brna obsahuje min. 9 lokalit, kde jsou i podstatně rozsáhlejší plochy ve vlastnictví soukromém i Statutárního města Brna uznány za stabilizované plochy zahrad, přestože zdaleka nemají takovou historickou návaznost na plochy bydlení jako je tomu v případě k.ú. Medlánky. Stabilizované plochy zahrádek byly na některých lokalitách umístěny i přesto, že se dle KN jedná také o druhy pozemků orná nebo trvalý travní porost a tímto návrhem se spíše formálně legalizuje jejich charakter trvalého osídlení.
- Využití dotčených ploch tímto způsobem nelze v budoucnu vynucovat, neboť by došlo k hrubému porušení práv vlastníka pozemku.

V 27.6.2021 dne Brně

Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0335992/2021
Námitky

MMB/0335992/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně "K" vymezenou v předmětném území v k.ú. Medlánky na plochu zahrádek "I" příp. plochu rekreace "R".

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

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

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

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

Na základě uvedeného je zřejmé, že rozsah předmětného biocentra, jehož vymezení bylo prověřeno a vyplývá z odborného oborového dokumentu není účelné a opodstatněné měnit.
Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (upraveného) Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
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 neprověřené funkční využití pro zahrádky.
Na základě uvedeného je v (upraveném) Návrhu ÚPmB celé předmětné území důvodně určeno jako návrhová plocha krajinné zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" - přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy, které jsou v území vymezeny zejména z důvodu uplatňování veřejného zájmu - ochrany krajinného rázu, v návaznosti na zvlášť chráněné území přírody a krajiny - přírodní památku Medlánecké kopce včetně jeho ochranného pásma a skladebné prvky územního systému ekologické stability, kde není účelné více zintenzivňovat využití území, a proto také není opodstatněné toto vymezení měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.
Závěrem upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Viz odůvodnění námitky č.1

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předchozí námitka je korektně vypořádána v souladu s platnými právními předpisy.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Aktuální námitka je korektně vypořádána v souladu s platnými právními předpisy.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0335997
Příl.:

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

701

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0335997/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d17

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

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

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

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

Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] lokalita při ulici Chaloupky
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Pozemek dotčen navrženou změnou na plochy městské zeleně Z

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jako vlastník pozemku dotčeného změnou podávám námitku proti navrhované změně využití území ze současné plochy zemědělské na plochu městské zeleně, označené – Z.

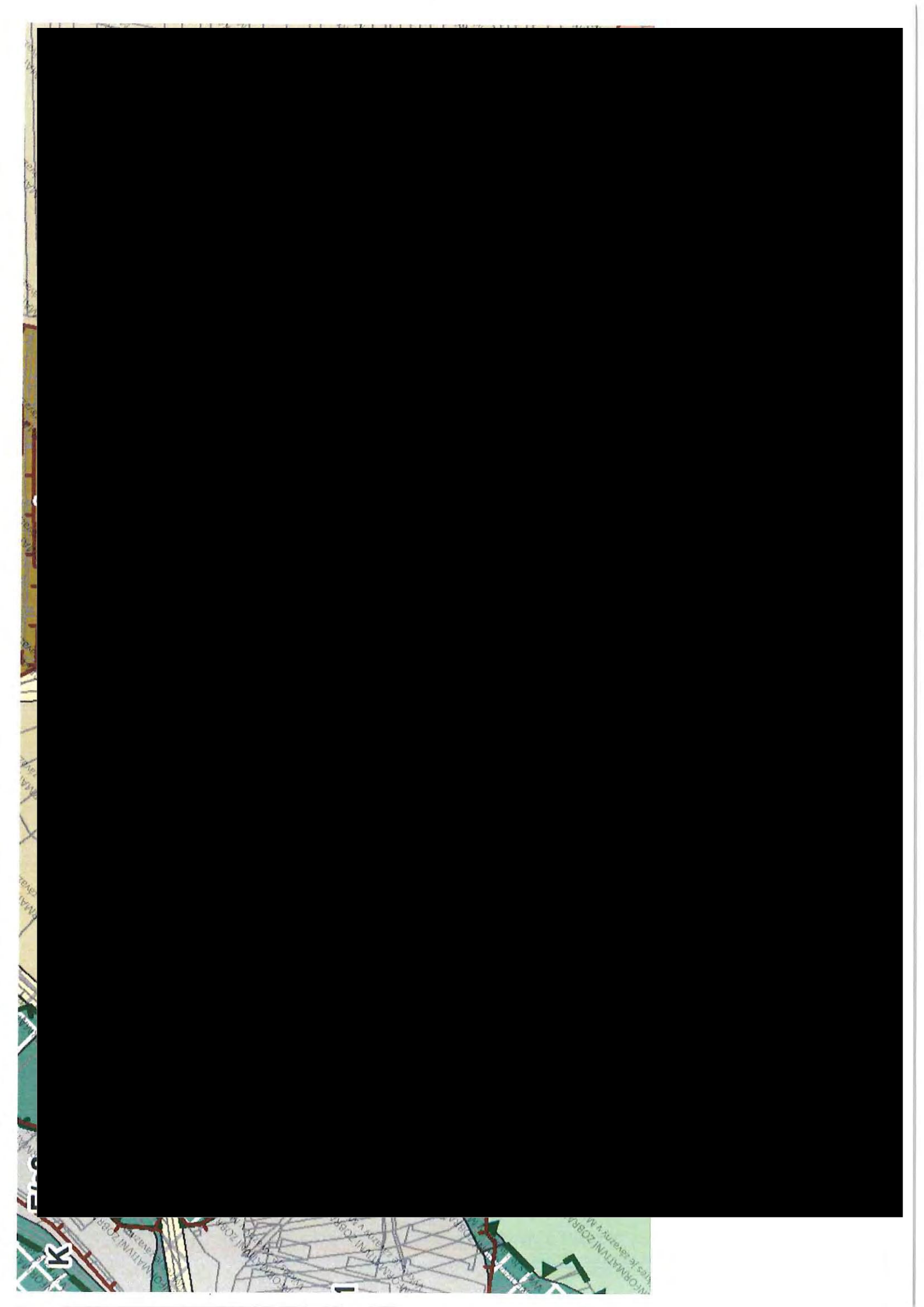
<u>Toto navrhované území se rozkládá výhradně na pozemcích, které jsou v soukromém vlastnictví!</u>

Výše uvedený pozemek užívám jako zahradu a stejným způsobem jej hodlám užívat i v budoucnu.

Tuto změnu považuji do budoucna za nepřijatelný zásah do mých vlastnických práv a znehodnocení tohoto pozemku, jelikož plochy městské zeleně jsou definovány jako plochy veřejné, veřejně přístupné a se specifickým způsobem využití a tím zásadně omezující, ne-li znemožňující současné možné a přípustné využití.
Zásadně tedy <u>nesouhlasím</u> s navrhovanou změnou a požaduji její zrušení.

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: .. [redacted] ……


3015/17
3015/16
3029
2653/2
2652/2
1:1
0



MMB/0335997/2021
Námitky

MMB/0335997/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem lokalit a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Současně se jedná o plochu ZPF. Ve výkrese U5 Urbánní a krajinná osnova je pozemek součástí území, které je vymezeno jako zelené klíny a krajinné komplexy, které jsou dle vyhlášky č. 2/2004 považovány za nezastavitelná území města. Návrh nového územního plánu tuto skutečnost přebírá do výkresu 5.0 Principy uspořádání krajiny jako přírodní zázemí v krajině, které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Proto se námitce nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336001/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d1b

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

709

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336001
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

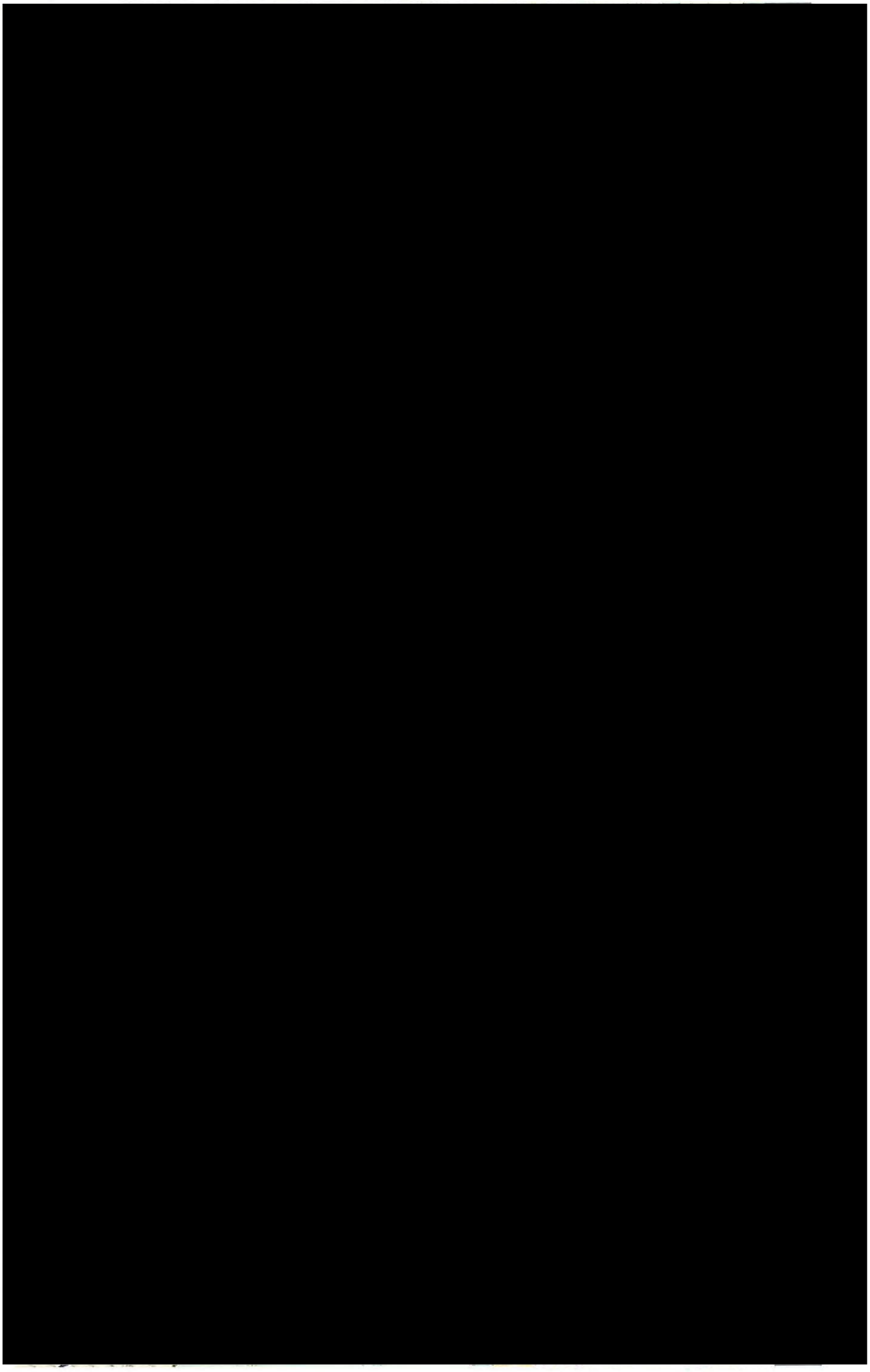
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 23.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



MMB/0336001/2021
Námitky

MMB/0336001/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha zeleně je zde zvolena z důvodu eliminace působení negativních vlivů v souvislosti s dopravní stavbou Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část) sběrná komunikace. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je ale také z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Jelikož se také jedná o ZPF I. a II. třídy ochrany a pozemek sousedí s navrhovaným biocentrem územního systému ekologické stability, je pořizovatel názoru, že není pro rozvoj Vámi uvedených funkcí vhodný a námitce tedy nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336003/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d1f

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

704

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336003
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

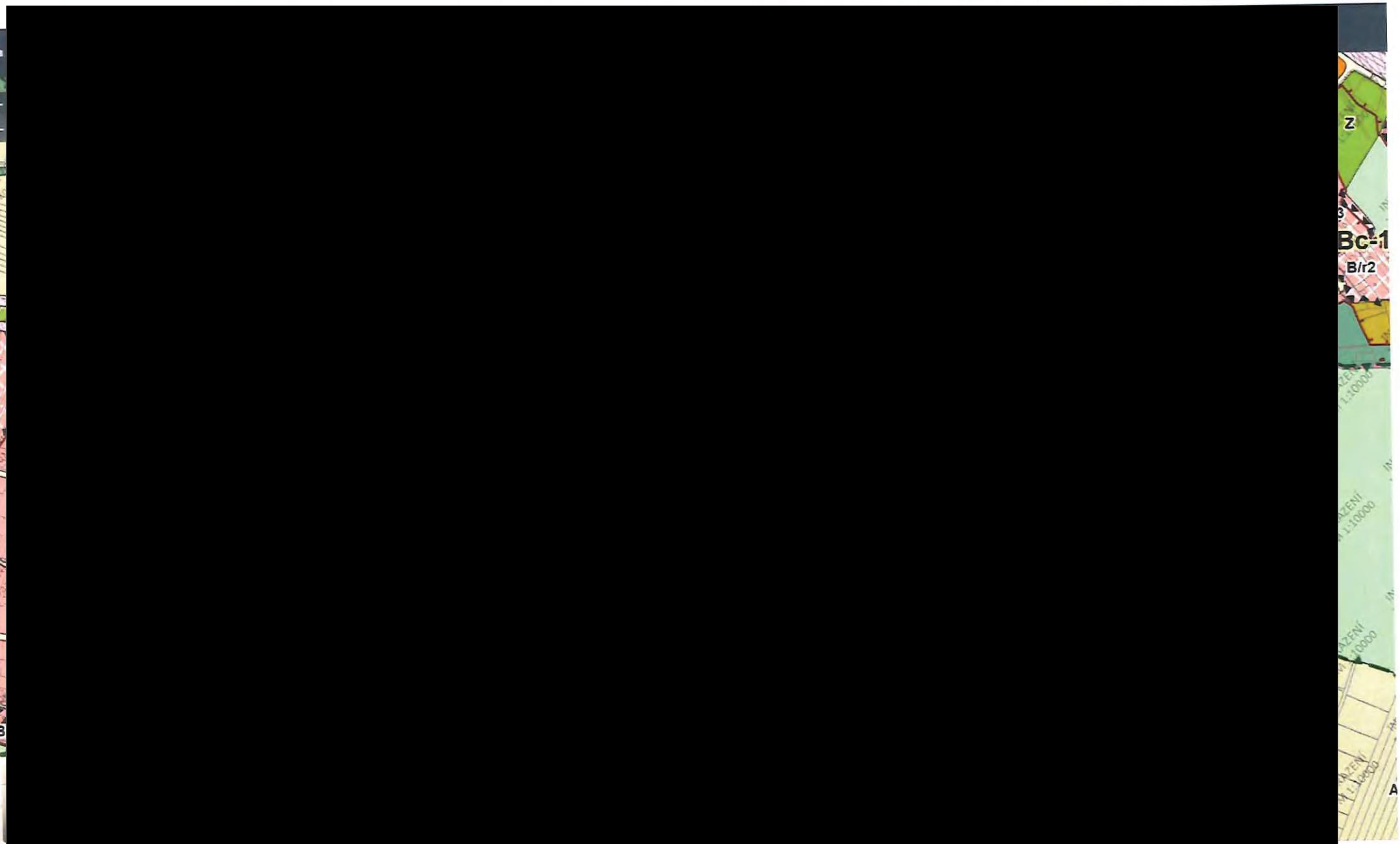
Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

[redacted]

V Želešíce dne 23.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Z
Bc-1
B/r2
1:10000

MMB/0336003/2021
Námitky

MMB/0336003/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha zeleně je zde zvolena z důvodu eliminace působení negativních vlivů v souvislosti s dopravní stavbou Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část) sběrná komunikace. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je ale také z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Jelikož se také jedná o ZPF I. a II. třídy ochrany, je pořizovatel názoru, že nejsou pozemky pro rozvoj Vámi uvedených funkcí vhodné a námitce tedy nelze vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336006
Příl.:

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

602

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0336006/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území: Líšeň (612405)

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

Městská část	Brno – Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Mariánské údolí, zahrady přiléhající k ulici Podolská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

V návrhu ÚPmB je plocha cca 30 zahrad východně od ulice Podolská, počínaje na severu zahradou cca p.č. [redacted] z obrazové části neleze určit jednoznačně, možná jde o některou sousední), po zahradu p.č. [redacted] na jihu, navržena k zařazení jako „krajinná zeleň". Mezi těmito zahradami jsou i 2 moje parcely (p.č. [redacted] a sousední [redacted]

V Textové části odůvodnění, Návrh pro opakované veřejné projednání ÚPmB, se na str. 303 uvádí: „Vymezení stabilizovaných ploch krajinné zeleně je vázáno především na ladem ležící pozemky s bylinnou i dřevinnou vegetací nebo jen extenzivně využívané pozemky zemědělské půdy (trvalé travní porosty a zatravněné sady). Řada těchto ploch má značný ekologický význam, v některých případech zvýrazněný jejich zahrnutím do chráněných území přírody."

Všechny předmětné zahrady jsou již několik desetiletí využívány k rekreaci – zahrádkaření a jiným volnočasovým aktivitám. Jsou oplocené (tj. nejsou volně přístupné veřejnosti), jsou na nich ovocné stromy a keře, záhony a udržované trávníky, někteří vlastníci zde mají i rekreační objekty. Nevyskytují se zde žádné (pra)původní přirozené porosty, tyto zahrady nemají charakter jen extenzivně využívaných travních porostů nebo zatravněných sadů, nespadají do chráněných území přírody.

Se zařazením svých parcel p.č. [redacted] spolu s ostatními výše specifikovanými jako plochy krajinné zeleně nesouhlasím. Toto zařazení považuji za naprosto neodpovídající smyslu krajinné zeleně, svévolné a neodůvodnitelné ekologickým ani jiným významným veřejným zájmem. Omezení hospodaření a jiného využívání zahrady, které by bylo následkem jejího zařazení jako krajinné zeleně, považuji za nepřípustný zásah do mých vlastnických práv, nezanedbatelná je i ztráta hodnoty takto zařazeného pozemku v porovnání s hodnotou zahrady.

V Brně dne 25. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336006/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě výše uvedeného, své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Líšně mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami zejména v lokalitě "Zetoru". Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo dle výše uvedeného. (Upraveným) Návrhem ÚPmB (2020, 2021) jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a v předmětné lokalitě je tak vymezena plocha krajinné zeleně s ochranným režimem retenčního prostoru a překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině. V rámci předmětné plochy je zčásti vymezen také překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (ÚSES).

Jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) právě součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů" - viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB). Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

MMB/0336006/2021
Námitky

V plochách retenčního prostoru mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení).
Z uvedeného je zřejmý důvod vymezení retenčního prostoru, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další případné zastavitelné plochy resp. zintenzivňovat využití území.
Dále uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" I. upraveného Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je třeba s integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, pracovat mimo jiné následujícím způsobem:…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…. "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….", dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného je určení plochy krajinné zeleně s danými ochrannými režimy vymezenými především z důvodu zajišťování a naplňování veřejného zájmu z hlediska protipovodňové ochrany a ochrany přírodních a krajinných hodnot v předmětném území v k.ú. Líšeň aktuálně odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0336014/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5d30

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336014
Příl.:

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

615

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bohunice, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Bohunice 612006	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita Be-4 prostor C/K3	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	**Požaduji zachovat stávající definici lokality BE-4 prostor C/K3 dle současného územního plánu, jako hromadné a odstavné parkovací garáže.** **Nesouhlasím s úpravou nového ÚP MB lokality B-4 prostoru C/K3, která se zde mění z dopravní infrastruktury na plochu smíšenou obytnou s výškou 6-16m a dominantou 25m**	
V BRNĚ dne 25.6.2021	Podpis [redacted]	

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336014/2021
Námitky

MMB/0336014/2021

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 vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

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

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

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

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

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0336038/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

705

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336038
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Nový Lískovec parc. č. [redacted]

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

Městská část	Nový Lískovec
Katastrální území	Nový Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Z

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Já, [redacted] jakožto majitel parcely č. [redacted] (Nový Lískovec) žádám v rámci této námitky o změnu druhu plochy části 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 je v návrhu územního plánu aktuálně vedena i spodní část dané parcely a její sousedící 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 mě, jakožto majiteli 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.

Přílohou [redacted]

Dále bych chtěl v tomto navrhnout majiteli okolních parcel č [redacted], aby taktéž zvážil změnu těchto parcel na plochu zahrádek, jak je uvedeno výše, jelikož jsou aktuálně také v návrhu územního plánu vedeny jako městská zeleň, přičemž reálně plní funkci zahrádek.

S pozdravem [redacted]

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem občan města Brna ne

Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Nový Lískovec parc. č. 244,245

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

Městská část	Nový Lískovec
Katastrální území	Nový Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Z

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Já, [redacted] jakožto spolumajitelé parcely č. [redacted] (Nový Lískovec) žádáme v rámci této námitky 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 [redacted] jsem se stal jediným majitelem pozemků [redacted] (Pozemek [redacted] byl pozdeji sloucen s pozemkem [redacted] Obvodní národní výbor Brno I mě v roce 1987 prakticky donutil pod pohrůžkou finančního postihu, tyto pozemky oplotit 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

necitlivé, aby tyto zahrádky nemohli zahrádkáři dále užívat.

S pozdravem ..[redacted]……

V Jablonci nad Nisou……
Dne 25.6. 2021……..

[redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0336038/2021
Námitky

MMB/0336038/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Funkční plocha zahrádek dle navržených regulativů umožňuje stavební objekty do 40 m2, což se vzhledem k situování lokality v sousedství maloplošně zvláště chráněného území nejeví nevhodné. Současně jsou pozemky součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Dle obecných podmínek využití území platí, že jestliže způsob využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření neodpovídá ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému způsobu využití stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, je tento způsob využití přípustný do doby započetí realizace stanoveného využití pro plochu. Pro tuto lokalitu není vymezeno územním plánem předkupní právo, lze tedy odvodit, že realizace městské zeleně není zcela prioritní a majetkoprávní vypořádání a následná realizace může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu. Pozemky tak bude možné užívat nadále současným způsobem v souladu s obecnými podmínkami využití území (kapitola 6.2 závazné textové části). Výše uvedené skutečnosti se týkají celého území, tedy i okolních dotčených pozemků. Také vymezení ploch městské zeleně je z hlediska její budoucí realizace žádoucí. Námitce tedy nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0336045/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

706

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336045
Příl.:

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

- zamýšlená protipovodňová opatření v lokalitě MA-4 Obřanská
protipovodňové opatření od Obřanského mostu po lávku u Olší
Ma-4: Maloměřické nábřeží (B/r2, B/v3) – Rozvojová lokalita severně od ulice Parková k řece Svitavě

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted] tel. č [redacted]
Jsem občan města Brna	
Nejsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Maloměřice	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Maloměřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] zastavěná plocha ahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Ma-4: Obřanská (B/r2, C/v2) - Protipovodňová opatření v úseku od Obřanského mostu po lávku u ulice Olší- viz přiložený obrázek** **Ma-4: Maloměřické nábřeží (B/r2, B/v3) – Rozvojová lokalita severně od ulice Parková k řece Svitavě**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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 návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě 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 dnů 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."*
Na základě prostudování Upraveného návrhu ÚP, vznáším

n á m i t k u

proti záměru realizace konkrétního technického řešení systému protipovodňové ochrany (Závazná textová část Upraveného návrhu ÚP, část 5.7.2 Protipovodňová ochrana) a v té souvislosti plánovanému vyvlastňování dotčených nemovitostí v soukromém vlastnictví.

Z textové části Upraveného návrhu ÚP a současně i z textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, záměr POP10 (dále jen ZÚR) zcela jednoznačně vyplývá, že v části týkající se zamýšlených protipovodňových opatření (dále jen POP) je podkladem pro konkrétní stavebně technické provedení studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků", vypracovaná společností AQUATIS a.s. v září 2015 pro zadavatele Povodí Moravy, s. p. (dále jen studie); rozsah záměru POP10 byl upraven podle výsledku konzultací a podle aktuálního podkladu získaného od Povodí Moravy, s. p., v roce 2019. Tato studie nevychází z exaktního geodetického zaměření terénu, nýbrž výhradně z leteckého snímkování, přičemž tato metoda sama o sobě toleruje velmi vysokou míru nepřesnosti a pro účel konkrétního stavebního provedení POP je tedy zcela nedostatečná a zkreslující.
Zmiňovaná studie, zamýšlená jako podklad pro principy koncepce protipovodňové ochrany, je v popisované části naprosto v rozporu s koncepcí POP Upraveného návrhu ÚP.
Z výše uvedené dokumentace není vůbec zřejmé, proč je akceptována pouze jediná varianta řešení POP, na základě vyhodnocení jakých skutečností a konkrétních zjištění, dále není zřejmé, zda byly posuzovány i jiné varianty řešení POP, příp. zda vůbec bylo o jiných variantách uvažováno. V dotčeném úseku má být liniové POP tvořeno zemní hrází, umístěnou na stávajících pozemcích v soukromém vlastnictví (viz příslušná výkresová dokumentace), přičemž tyto pozemky mají být vyvlastněny s odůvodněním, že jde o veřejně prospěšnou stavbu. V případě realizace této varianty by ~~několika ze~~ stávajícím vlastníkům byly vyvlastněny ~~celé pozemky (zahrady), dalším vlastníkům pak větší, příp. menší~~ části pozemků využívaných historicky jako zahrady a k individuální rekreaci. Tím zcela jistě dojde ke značnému snížení hodnoty uvedených nemovitostí a výraznému zhoršení kvality života obyvatel.

V této souvislosti upozorňuji na ustálenou judikaturu soudů, podle které platí, že opatření obecné povahy (tj. Upravený návrh ÚP) musí splňovat mj. požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a **o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen NSS) ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 - 150).

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 9 Ao 1/2011 – 192 NSS uvedl: *„V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.“*

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 –54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že *„z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl **(kritérium vhodnosti)**, zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem **(kritérium potřebnosti)**, zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně **(kritérium minimalizace zásahu)**; v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli **(kritérium proporcionality v užším slova smyslu)**“.*

S ohledem na výše uvedenou judikaturu jsem přesvědčena, že požadavek proporcionality Upraveného návrhu ÚP ve vztahu k našim vlastnickým právům není v žádném případě splněn.

Ve vztahu k vyvlastnění navíc upozorňuji na rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-88, ve kterém soud zdůraznil, že *„vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“* Jsem proto přesvědčen/a, že byť se může zdát, že důvod pro vyvlastnění existuje (POP je dle § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona veřejně prospěšnou stavbou), po hlubším posouzení je nutné dospět k závěru, že naše vlastnická práva k dotčeným pozemkům by byla zcela nepřiměřeně zasažena, jelikož je zřejmé, že POP lze řešit méně omezujícím způsobem.

Upravený návrh ÚP v lokalitě Ma-4 Maloměřické nábřeží severně od ulice Parková k řece Svitavě akceptuje záměr nízkopodlažní rezidenční zástavby B/r2 a dokonce také volné zástavby určené k bydlení B/v3, kde tedy stanovená výšková úroveň 3 umožňuje výstavbu objektů vysokých 6-16 m, s možností umístění lokální dominanty s výškou do 25 m. Jak uvádí dokumentace k Výstavbě bytového komplexu „Zelené nábřeží“ Brno-Maloměřice (zpracoval: Ing. Pavel Cetl a kol., Brno, září 2017), pozemky

budoucího záměru se v současnosti nacházejí z převážné části v záplavové zóně a část jich zasahuje do aktivní záplavové zóny řeky Svitavy, což znamená, že v případě realizace dojde v první řadě k navezení stavební hmoty, tedy k významnému navýšení terénu v této oblasti, čímž budou hranice záplavové zóny odsunuty mimo uvedené území, které je v současné době zcela v souladu se smyslem POP a plní protipovodňovou funkci možnosti rozlivu jako retenční prostor. Tento retenční prostor se tedy významným způsobem podílí na bezpečném průtoku vody územím v případě povodně. Uvedené lze doložit i historickými zkušenostmi, viz mapy povodňového nebezpečí vydané MŽP (Centrální datový sklad) a graf četnosti historických povodní zpracovaný Povodím Moravy, s. p. za období od r. 1920, historicky největší záplavy na Svitavě byly zaznamenány v r. 1938, pod úrovní Q100 = stoletá voda (https://voda.brno.cz/data/files/filemanager/180/a-ppo-brno-1et-tz-580.pdf). Totožné skutečnosti rovněž uvádí obyvatelé dlouhodobě bydlící v dotčené oblasti.

V této souvislosti upozorňuji na rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, ve kterém se uvádí, že *„byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy* ***nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.***"

Zamýšlenou zástavbou stávajícího retenčního prostoru tedy nepochybně dojde k naprosté eliminaci jeho protipovodňové funkce, což je v zásadním rozporu se smyslem POP určených k ochraně obyvatel a majetku, ale rovněž v rozporu s principem kontinuality územního plánování.

Vymezení rozvojových ploch je dále v rozporu s návrhem Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro období 2021 – 2027 (dále jen PZPR), což je koncepční dokument zpracovávaný dle § 25 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, na který je v samotném Upraveném návrhu ÚP výslovně odkazováno v kartách lokalit Ma-4 Obřanská i Ma-4 Maloměřice nábřeží: *„Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP.*" V současnosti probíhá aktualizace těchto plánů. Návrh PZPR pořízený Ministerstvem životního prostředí v prosinci 2020 je dostupný on-line na adrese: http://www.povis.cz/pdf/pzpr_2021/Dunaj_v1.pdf (dále jen PZPR).

I když se Upravený návrh ÚP na PZPR výslovně odkazuje, jeho závěry a podmínky respektovány nejsou. Upravený návrh ÚP zcela jednoznačně odporuje už jen hlavním zásadám PZPR uvedeným v kap. 1.3 *Zabezpečení ochrany před povodněmi*. Podle PZPR jsou nejefektivnější formou ochrany před povodněmi preventivní opatření a mezi základní zásady prevence patří zejména omezování aktivit v záplavových územích zhoršující odtokové poměry a zvyšující povodňová rizika nebo zajišťování efektivních návrhů preventivních protipovodňových opatření na základě kvalitních podkladů a optimalizace variant.

Jak bylo shrnuto výše, zmiňovanou studii nelze považovat za kvalitní podklad už jen z důvodu, že nevychází z exaktního geodetického zaměření terénu, nýbrž výhradně z leteckého snímkování a nezvažuje více variantních řešení. Umístění zemní hráze na stávajících soukromých pozemcích je tak v Upraveném návrhu ÚP na podkladu studie odůvodňováno pouze nutností vytvoření retenčního prostoru mezi touto hrází a tokem Svitavy. S tímto odůvodněním zásadně nesouhlasím, neboť je

naprosto zavádějící. Na jedné straně je akceptována likvidace současně plně funkčního rozsáhlého retenčního prostoru, na druhé straně je prezentován jako naléhavý důvod vytvoření retenčního prostoru na soukromých pozemcích prakticky v bezprostředně navazujícím úseku liniového POP. Jde tedy o nepřípustné zdůvodnění za použití argumentace kruhem.

Součástí PZPR jsou dále také mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, jež jsou taktéž dostupné on-line: https://cds.mzp.cz/mapy/?MAP=mpo&USEK=%24DYJ_03_04&MU=12D&USERNAME=&TOKEN=&lon=16.6420517&lat=49.2250134&scale=3780. Tyto mapy mají být dle PZPR podkladem pro územně plánovací dokumentaci obcí. Upravený návrh ÚP však přes deklarovaný soulad s PZPR tyto podklady nijak nerespektuje. Součástí řešeného území ploch B/r2 a B/v3 v rozvojové lokalitě Ma-4 Maloměřice nábřeží je také území vysokého rizika povodní, kde je podle PZPR *„zcela nevhodné povolovat a rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé (stavby pro bydlení, objekty poskytující vzdělávání, sociální a zdravotní služby, apod.* Dále se dle PZPR *„doporučuje připouštět jen takové využití, které nemůže generovat významné povodňové škody; zastavitelné plochy vymezovat jen ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech, např. z důvodu převažujícího veřejného zájmu na dlouhodobém uchování stávající zástavby, nebo pokud není jiné vhodnější území pro stavební rozvoj obce...V územně plánovací dokumentaci se doporučuje nevymezovat zastavitelné plochy a nepřipouštět využití pro výstavbu s výjimkami podle § 67 odst. 1 vodního zákona... Podle přijaté metodiky pro hodnocení povodňového rizika mohou být v územích s vysokým stupněm ohrožení pouze vodní plochy, lesy, parky, louky a zemědělská půda."* Je tedy zřejmé, že Upravený návrh ÚP PZPR nerespektuje, ale dokonce je s ním v případě vymezení rozvojové lokality Ma-4 Maloměřické nábřeží v přímém rozporu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem přesvědčen/a, že v tomto případě je právo na soukromé vlastnictví významně nadřazeno zájmům podnikatelských subjektů v bytové výstavbě. Jako vhodné řešení se nabízí výkup pozemků od developera, jejichž zástavbou by došlo k ohrožení ochranné funkce retenčního prostoru jako POP. Obdobný postup byl již úspěšně uplatněn MMB a ÚMČ Brno – Vinohrady. Jako další krok **je nutné** provést změnu ÚPmB v dotčené oblasti tak, aby ani v budoucnu nebylo možné likvidovat plně funkční stávající POP.

Navrhuji, aby rozvojová lokalita Ma-4 Maloměřice nábřeží - Plochy bydlení B/r2 a B/v3 severně od ulice Parková k řece Svitavě byly překvalifikovány a zůstaly zachovány jako plocha zahrádek, případně jako plocha městské či krajinné zeleně.

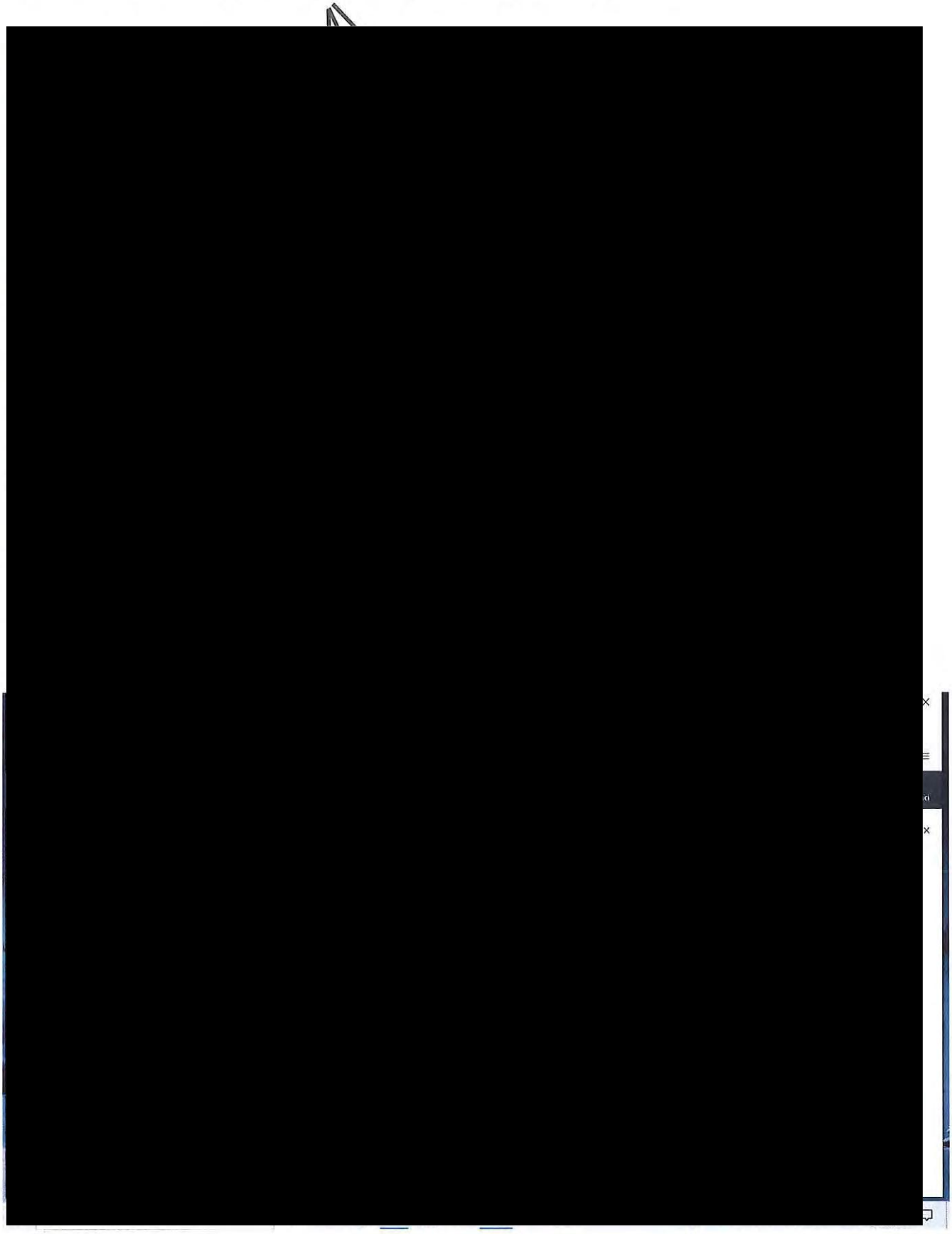
Závěrem upozorňuji na rozsudek NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, ve kterém bylo zdůrazněno, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a **výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy**.

Vzhledem k výše uvedenému žádám o přehodnocení a přepracování zamýšlených opatření technického charakteru POP s akcentem na důsledné využití současného retenčního potenciálu nezastavěného území a jeho primární ochranu před zástavbou.

Příloha 1 – Plánek s vyznačením oblastí, ke kterým je podána námitka Příloha 2 – POP v úseku od Obřanského mostu po lávku u ulice Olší	
V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha č. 1 - Plánek s vyznačením oblastí, ke kterým je podána námitka



MMB/0336045/2021
Námitky

MMB/0336045/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Namítající nesouhlasí se záměrem realizace konkrétního technického řešení systému protipovodňové ochrany, požadují zachování stávající kvality bydlení v této lokalitě.

Zpochybňuje oprávněnost navržených opatření a metodu řešení, např. to, že nebylo navrhováno na základě podrobnějšího zaměření terénu, uvádí, že není zřejmé, zda byly zvažovány jiné varianty řešení.

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a zpodrobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Uzemního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů. Důležitým hlediskem bylo vytvořit návrh opatření přírodě blízký - což je možné v rámci vymezeného prostoru řešit návrhem ohrázování s vytvořením bermy, která umožní rozliv, a může být přiměřeným způsobem osázena zelení. Variantou je betonová zeď, která má sice menší prostorové nároky, ale jedná se o čistě technické řešení.

Při zpracování koncepce byly zvažovány různé způsoby řešení, konkrétně v oblasti Obřan a Maloměřic nelze počítat s tím, že by řešením bylo vyčištění či prohloubením koryta, neboť průtokové poměry jsou zde takové, že dochází k opětovnému zanášení dna splaveninami. Úprava jezů je součástí koncepce a je v kompetenci Povodí Moravy, s.p. Protože se jednalo o vytvoření koncepce celého města, byla řešena na podkladě digitálního modelu terénu, vrstevnicové mapy a geodetického doměření v místě vytipovaných příčných profilů. Přesné zaměřování celého dotčeného terénu nebylo v této fázi z ekonomických důvodů prováděno, ani pro záměr vytvoření koncepce nebylo účelné. Tvrzení, že je řešení předkládané v územním plánu v rozporu se Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků nelze akceptovat. Důvodem je, že návrh předkládaný v územním plánu je koncepce řešení, která ve smyslu dalších skutečností může a musí být zpřesňována, což je vysvětleno v části Odůvodnění.

Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex, jsou určena k ochraně majetku a životů - územní plán k tomu vytváří podmínky, to však ještě neznamená samotnou realizaci. Dle ust. § 3 odst. 1 věty třetí ve spojení s § ust. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, je k vyvlastnění přistoupeno teprve až poté, co se nepodařilo získat potřebná práva dohodou nebo jiným způsobem. Sama možnost vyvlastnění plynoucí z vymezení veřejně prospěšného opatření na pozemcích namítajících nemá žádné právní následky; ustanovení § 170 Stavebního zákona slouží k tomu, aby osoby, které mohou být dotčeny realizací protipovodňových opatření byly informovány o tom, že pokud by nebylo možno dosáhnout patřičného cíle ve vymezených plochách a koridorech jinak, zákon umožňuje potřebná práva v nezbytném rozsahu vyvlastnit, neboť možnost vyvlastnění pozemků, potřebných pro uskutečnění veřejně prospěšných opatření, vyplývá přímo ze zákona (§ 170 odst. 1 stavebního zákona). Zmínka o možnosti vyvlastnění v textové části územního plánu tak nemá žádný vliv na případné budoucí vyvlastnění konkrétních práv k pozemkům, a není tak v rozporu ani s obecnými pravidly a principy, na které poukazuje namítající.

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

MMB/0336045/2021
Námitky

dotčených nemovitostí bude realizováno až při projednávání dokumentace pro územní rozhodnutí. Předpokládá se, že řešení bude v budoucnu dále zpřesňováno, případně mohou být zvažována i variantní řešení. To, že jsou v textové části Odůvodnění uvedeny konkrétní podklady, ze kterých se v době zpracování územního plánu vycházelo, neznamená, že v budoucnu nebude docházet k aktualizaci podkladů (např. zvažování stavu rozlivu povodně po realizaci úprav jezů, zpřesnění geodetických podkladů a případné modifikaci navržených úprav). Řešení konkrétních námitek vlastníků dotčených nemovitostí tak, aby byl minimalizován zásah do jejich práv bude realizováno až při projednávání dokumentace pro územní rozhodnutí. Tento způsob řešení je popsán v Textové části Odůvodnění (byl doplněn po prvním projednání). Citace: „Konkrétní technické řešení navržené koncepce protipovodňové ochrany (včetně umístění plánované liniové stavby PPO) bude v rámci podrobnějších stupňů dokumentace zpracovávané pro jednotlivé úseky dále upřesňováno na základě aktuálních podkladů s přihlédnutím k majetkoprávním poměrům v území, a to vždy tak, aby plnilo svou vodohospodářskou funkci.“

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

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

Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Návrhová plocha B/r2 severně ulice Parková není součástí retenčního prostoru; ke stavebnímu využití pro bydlení je určena již v platném ÚPmB, proto je i v návrhu územního plánu pro stavební využití v rámci lokality Ma-4 vymezena. Rozsah předmětné plochy B/r2 je plně v souladu s návrhem PPO při řece Svitavě, ve výkrese č. 4.0, Koncepce protipovodňové ochrany. Návrh PPO vycházel ze zadání Generelu odvodnění města Brna - tudíž navrhl k ochránění platnou rozvojovou plochu. Přitom s tímto faktorem vyloučení tohoto území je v hydrotechnických výpočtech v matematickém modelu počítáno. V současné době se nejedná o určený retenční prostor, ale o vymezené záplavové území. Zastavitelná plocha je zde vymezena již řadu let (ještě před platností prvního Plánu pro zvládání povodňových rizik). Vlastník pozemků v předmětné rozvojové ploše, který v souladu s platným ÚPmB připravuje podmínky pro zástavbu, má legitimní očekávání spočívající v předvídatelnosti vymezených ploch v novém ÚPmB.

642

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336097/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	Point 4u, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	29199425
Trvalé bydliště/ sídlo	Nádražní 12, 664 51 Šlapanice

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. **7642/1**

DS

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

Městská část	**Židenice**
Katastrální území	**Židenice**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	7642/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako vlastník pozemku p.č. 7642/1 v k.ú. Židenice,
podávám námitku, proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je **krajinná zeleň s vyznačením bio zóny**.
Krajinná zeleň se na našich pozemcích objevuje v Územním plánu opakovaně. Novinkou, která má zřejmě, byť zcela neodůvodněně, zvýraznit roli krajinné zeleně, je zakreslení bio zóny. Při veřejném projednání návrhu územního plánu nebyl absolutně nikdo schopen uvést jediný, natož rozumný argument, proč dochází k tomuto návrhu.
Domníváme se, že jde o čistě účelové jednání veřejného sektoru, který se snaží umístěním krajinné zeleně do soukromých zahrádek zachovat jakousi paritu současného stavu krajinné zeleně, když jinde je zájem z ní ubrat např. pro podnikatelské účely velkých developerských projetů. Základní funkcí krajinné zeleně je její veřejná využitelnost, a tedy i veřejná přístupnost. To zcela u tohoto návrhu absentuje. Účelovost je dokládána tím, že za celou dobu existence územního plánu města Brna, ve kterém se vyskytuje na našich pozemcích krajinná zeleň, tedy nejméně za posledních 30 let, orgány města neučinily jediný pokus nastolit v lokalitě statut krajinné zeleně, ať již jakoukoliv formou.

./.

Point4u, s.r.o.
Nádražní 1875
Šlapanice, 664
IČ: 291 99 4
DIČ: CZ2919

[redacted]

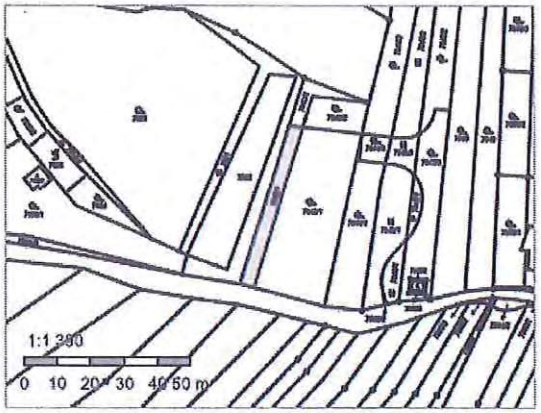
Domníváme se, že strpění omezení vlastnického práva vnucením nikým a nikdy nerealizovaných plánů po takto dlouhou dobu je již dostatečnou benevolencí k jednání veřejné moci, a žádáme, aby byl v lokalitě zachován charakter zahrádek, tedy plochy pro rodinnou rekreaci.
Omezení vlastnického práva je možné toliko ve výjimečných případech a za náhradu. Je patrné, že není nejen snaha řádně odůvodnit zařazení u těchto navrhovaných ploch, ale není ani snaha stanovit pro obě strany regule, za nichž dojde k realizaci veřejného zájmu. To zakládá zcela evidentní nerovnost účastníků těchto vztahů. Pokud nebude námitce vyhověno, budeme se my, dotčení vlastníci domáhat ochrany svých práv všemi právními prostředky, a to i spojením s dalšími vlastníky v dalších lokalitách postižených stejně nespravedlivým a neoprávněným způsobem.

Ve Šlapanicích dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	7642/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Židenice [611115]
Číslo LV:	9399
Výměra [m^2]:	204
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Point4u, s.r.o., Nádražní 1879/12, 66451 Šlapanice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 01:00.

[redacted]

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální



Údolíček
7593
7594
7598
7597
7595
7599
7591/1
7596
7629/1
7637
7640/1
7628/1
7626/1
7627/1
7628/3
7645
7640/2
7633/1
7636/1
7639/1
7639/2
7639/3
7636/2
7633/2
7635
7638/2
7638/1
7634
7630
7631
7632
7642/2
7642/1
7643/2
7643/1
7644/2
7644/3
7644/1
7646/1
7646/4
7646/9
7641/1
7641/2
7641/3
7393
7391/1
7387/1
7386
7372
7400/1
7392
7391/2
7387/2
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

[redacted]

MMB/0336097/2021
Námitky

MMB/0336097/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a se skladebnými prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálním biocentrem dle var. II Konceptu ÚPmB (s úpravami v souladu se aktuálními ZÚR JMK), která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Pro informaci uvádíme, že také v platném ÚPmB je již vymezena plocha krajinné zeleně se skladebnými prvky ÚSES, která byla v předmětném území určena na základě změny platného ÚPmB nazvané "Změny Územního plánu města Brna vybrané ke zkrácenému postupu pořízení" tzv. “soubor změn platného ÚPmB 43-“ vydané OOP č. 6/2020 s účinností od 23.9.2020. Podkladem pro tuto změnu byla především územní prověřovací studie "Lokalita Údolíček" (Akad.Ing.arch. Jan Velek, 2009).

Návrh ÚSES je v předmětné lokalitě určen zejména v souvislosti s navazujícími prvky ÚSES, které jsou vymezeny na základě aktuálně zpracovaného podkladu - "Plánu ÚSES pro katastrální území Maloměřice, Obřany, Soběšice a Sadová" (Ageris s.r.o., 2020), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu.

Pro informaci také uvádíme, že předmětná lokalita je součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v zástavbě, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu a není zde žádoucí zintenzivňovat zástavbu a využití území. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot a v Návrhu ÚPmB je graficky vyjádřen ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území v k.ú. Židenice důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Závěrem uvádíme, že v rámci výše uvedeného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a využití a dále přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336109/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5da1

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

1526

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336109
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
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 Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

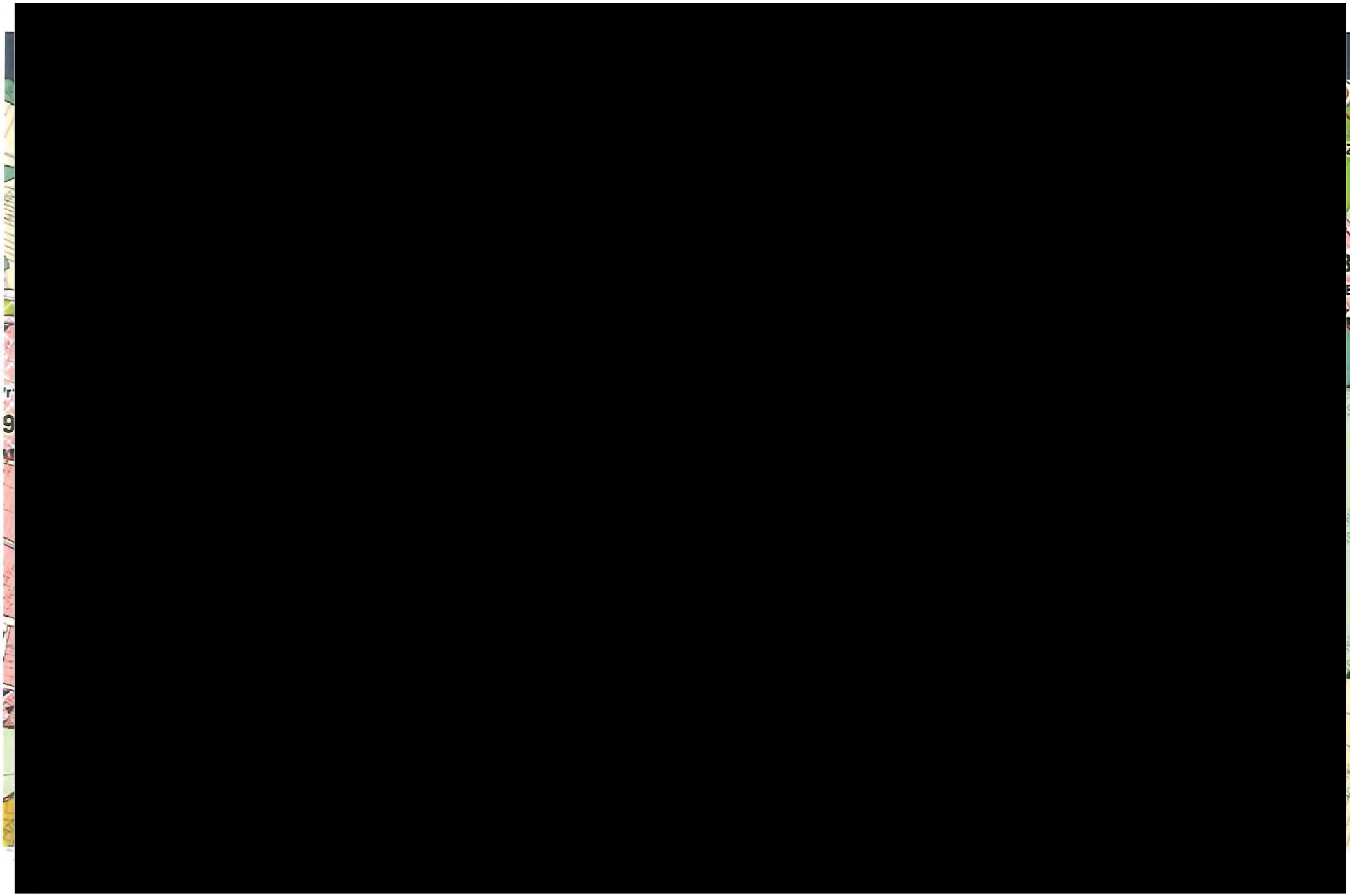
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 26.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



MMB/0336109/2021
Námitky

MMB/0336109/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336115/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5da7

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

1525

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336115
Příl.: .....

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

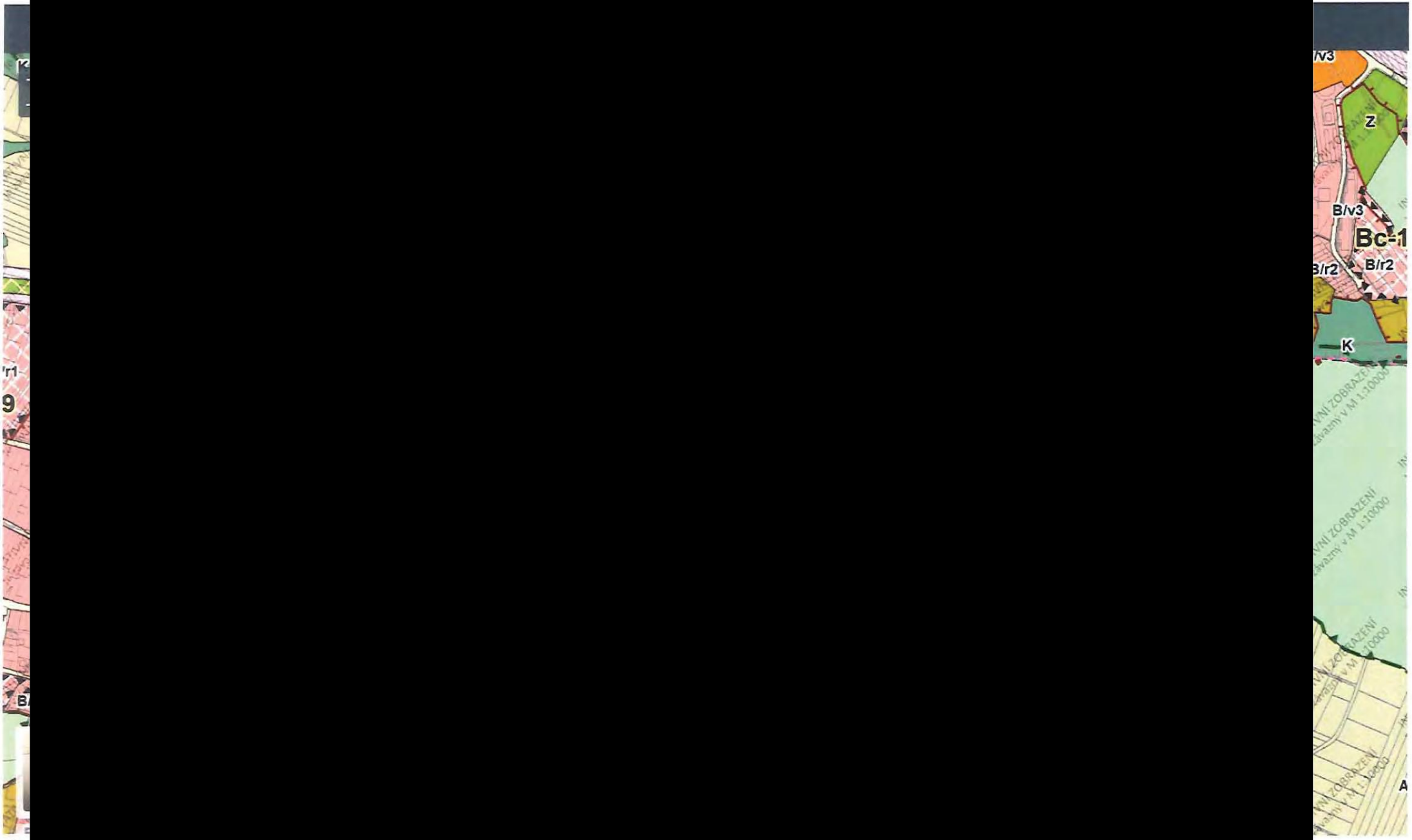
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 26/6 21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Z
B/v3
Bc-1
B/r2
B/r2
K

MMB/0336115/2021
Námitky

MMB/0336115/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336123/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7d2f5db2

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

1536

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336123
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

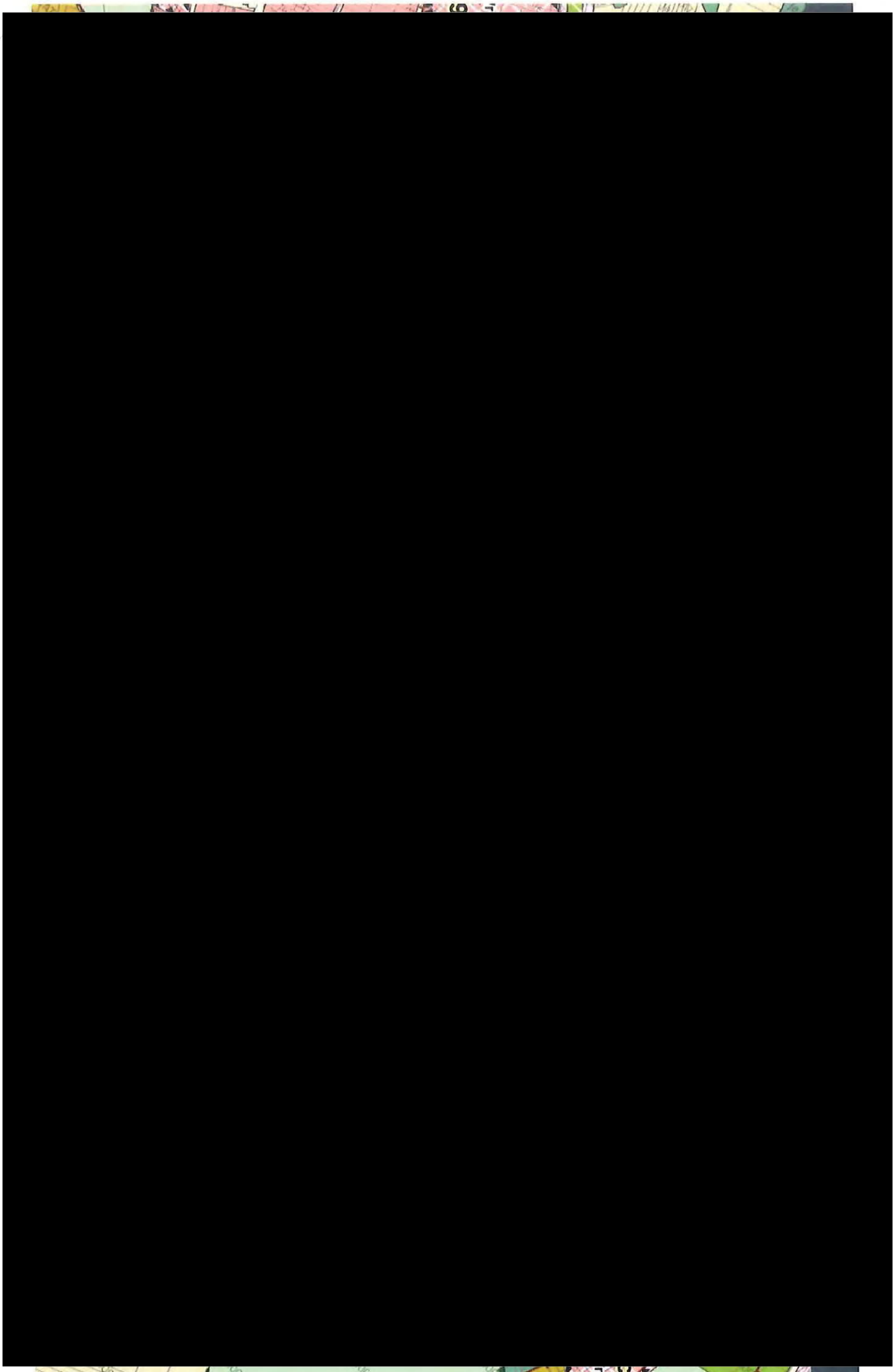
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domů pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

Požadujeme místo navržení zeleně podél obchvatu (silnice) Žebětína určit zde výstavbu obytných domů

V Brně dne 22.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



MMB/0336123/2021
Námitky

MMB/0336123/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336130/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1535

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
j. MMB: 0336130
příl.: .....

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

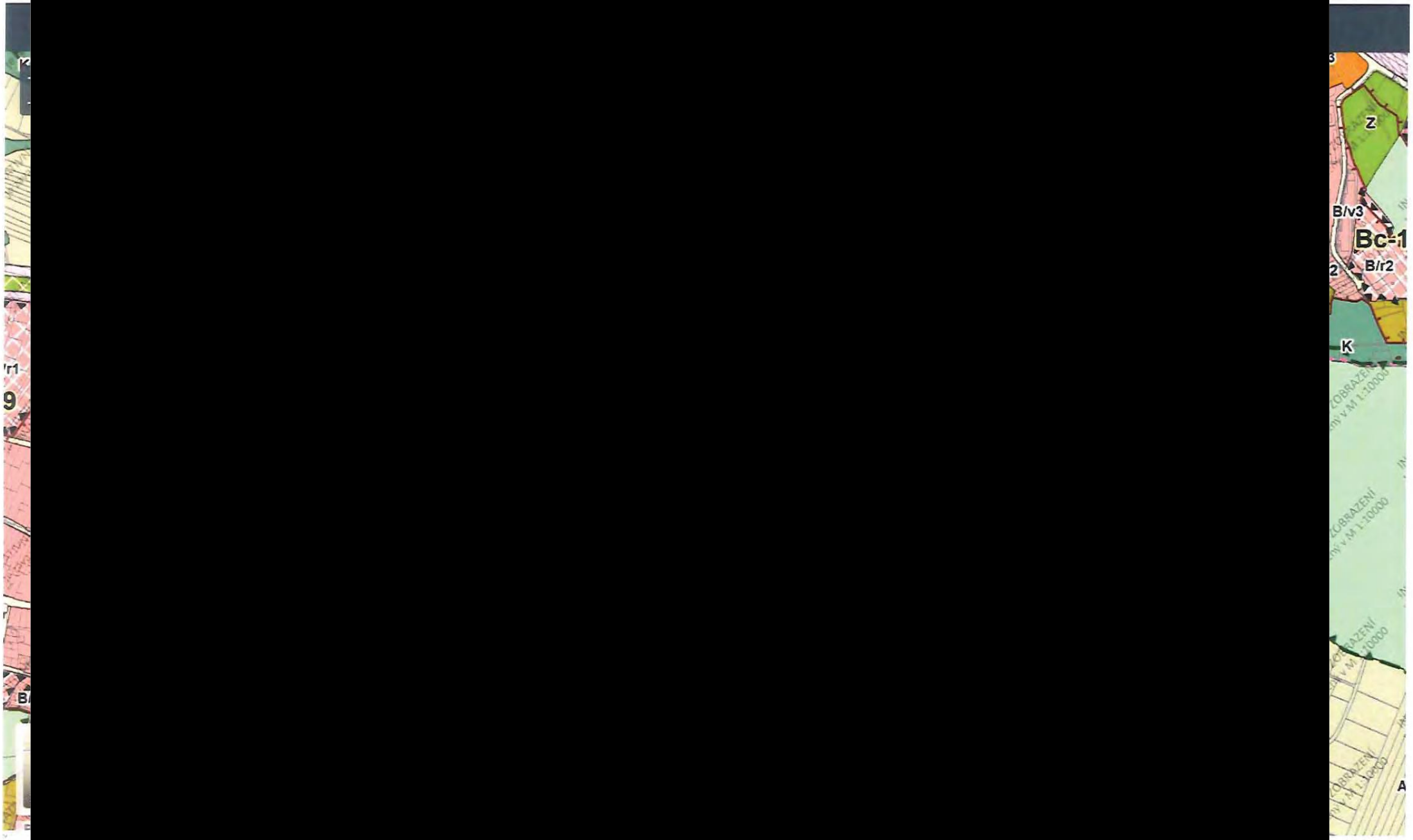
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 26.6.2021 Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte


Z
B/v3
Bc-1
B/r2
K

MMB/0336130/2021
Námitky

MMB/0336130/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336138/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1534

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336138
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

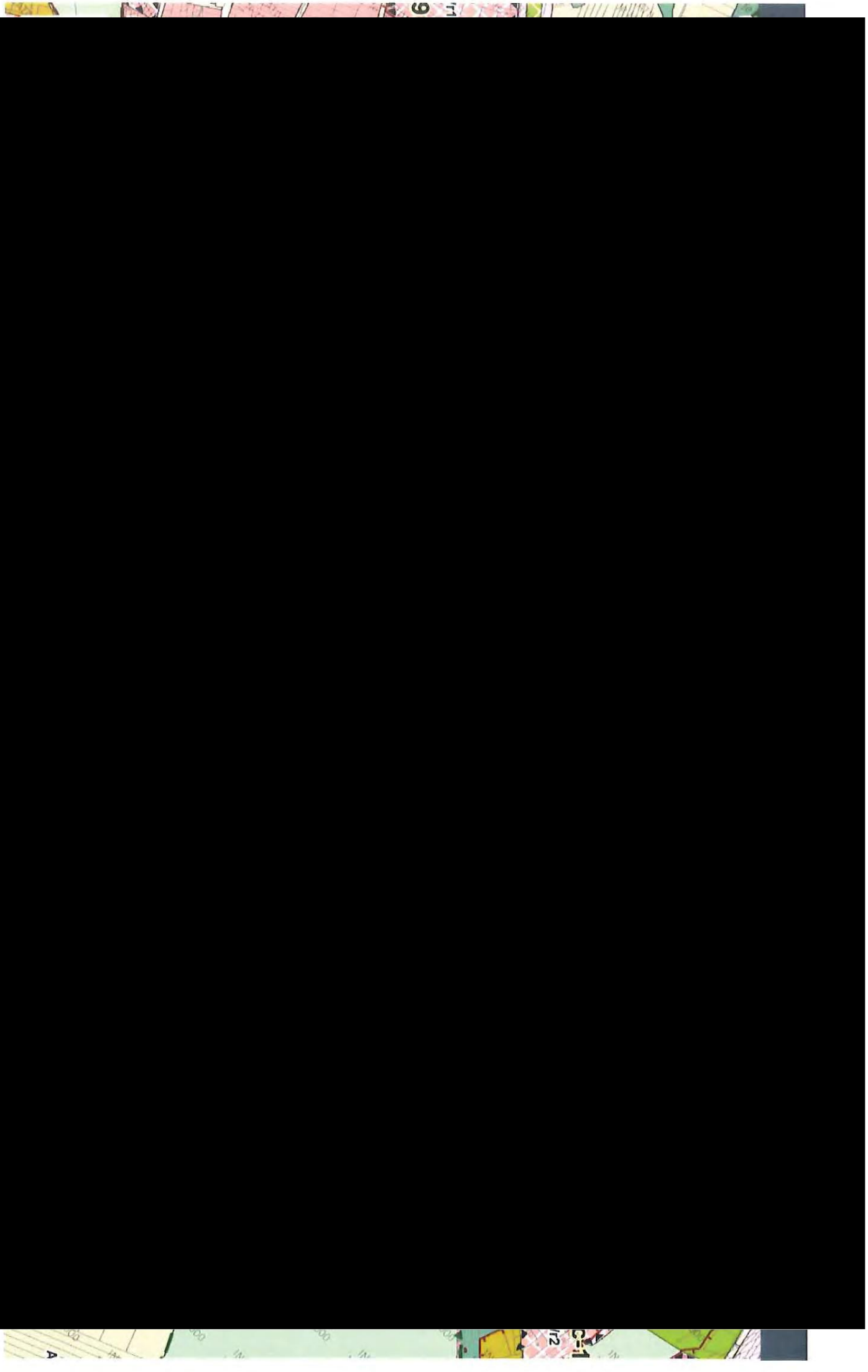
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V BRNO dne 25.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



MMB/0336138/2021
Námitky

MMB/0336138/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336144/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1533

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336144
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
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 Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

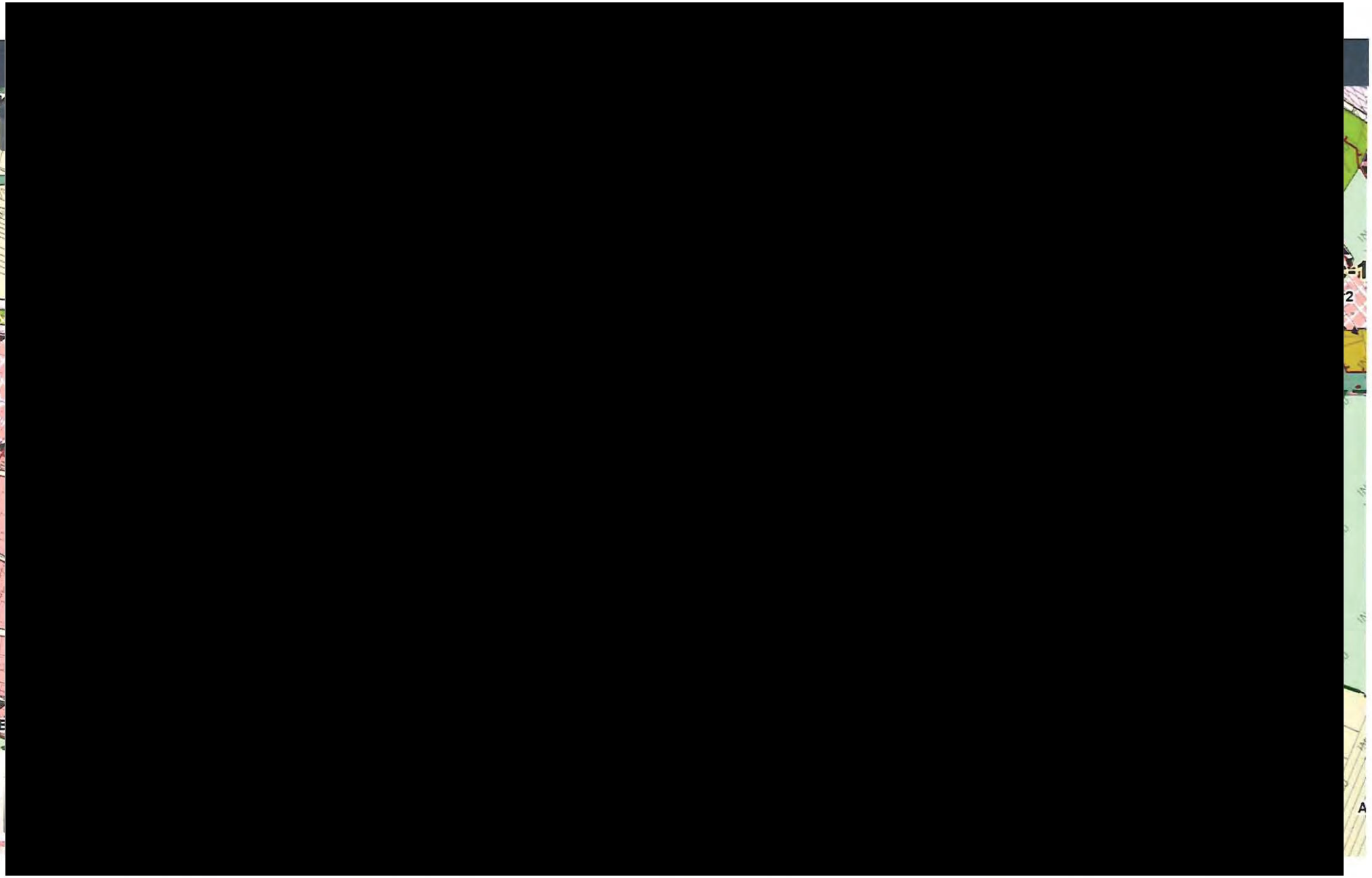
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

Pokud je v této lokalitě nesmyslně potřeba tolik městské zeleně, bylo by lepší, ji udělat dle přiloženého zákresu. U námi navrhované oblasti jde o půdu s třídou ochrany 4. třídy, v porovnání s Vaším návrhem, kde jde o půdu s třídou ochrany 2. třídy. Tato oblast by byla vhodnější, i co se týče ochrany živočichů (žab), kde je vytvořen migrační a ochranný koridor. Navíc není vyjasněna 2. etapa obchvatu Žebětína na tomto místě a zeleň v této lokalitě by mohla pomoci. Na této oblasti se nachází i jediný kopec v okolí Žebětína, kde se v zimě sáňkuje (zatím se sáňkuje po rozrytém poli).

V Brně dne 23. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0336144/2021
Námitky

MMB/0336144/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336148/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1532

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336148
Příl.: .....

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická 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 Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

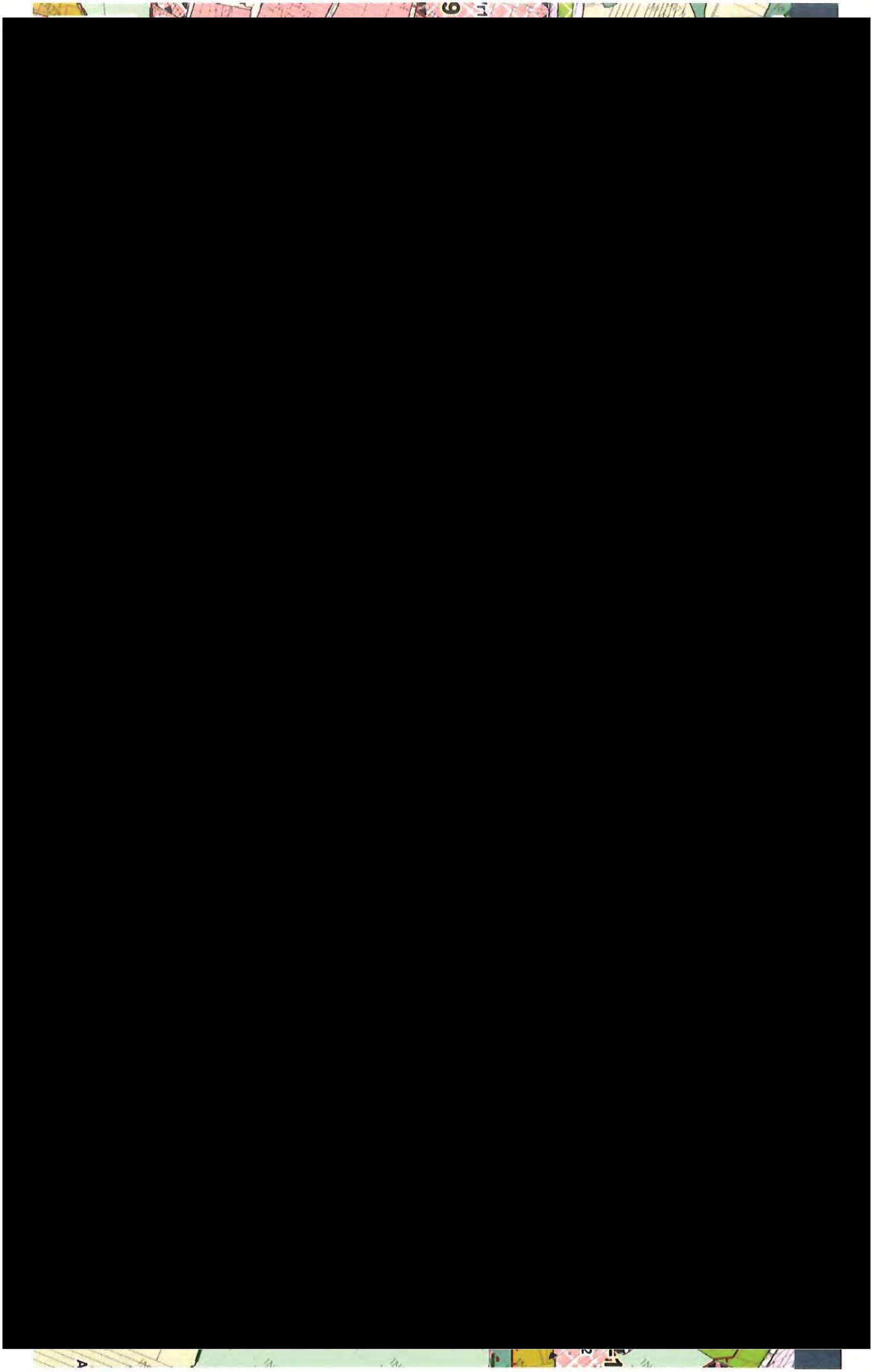
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je můj pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požaduji zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

Pokud je v této lokalitě nesmyslně potřeba tolik městské zeleně, bylo by lepší, ji udělat dle přiloženého zákresu. U námi navrhované oblasti jde o půdu s třídou ochrany 4. třídy, v porovnání s Vaším návrhem, kde jde o půdu s třídou ochrany 2. třídy. Tato oblast by byla vhodnější, i co se týče ochrany živočichů (žab), kde je vytvořen migrační a ochranný koridor. Navíc není vyjasněna 2. etapa obchvatu Žebětína na tomto místě a zeleň v této lokalitě by mohla pomoci. Na této oblasti se nachází i jediný kopec v okolí Žebětína, kde se v zimě sáňkuje (zatím se sáňkuje po rozrytém poli).

V Brně..... Dne 22.6 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



MMB/0336148/2021
Námitky

MMB/0336148/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336151/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1537

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336151
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

Pokud je v této lokalitě nesmyslně potřeba tolik městské zeleně, bylo by lepší, ji udělat dle přiloženého zákresu. U námi navrhované oblasti jde o půdu s třídou ochrany 4. třídy, v porovnání s Vaším návrhem, kde jde o půdu s třídou ochrany 2. třídy. Tato oblast by byla vhodnější, i co se týče ochrany živočichů (žab), kde je vytvořen migrační a ochranný koridor. Navíc není vyjasněna 2. etapa obchvatu Žebětína na tomto místě a zeleň v této lokalitě by mohla pomoci. Na této oblasti se nachází i jediný kopec v okolí Žebětína, kde se v zim[redacted]kuje po rozrytém poli).

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte



[redacted]



MMB/0336151/2021
Námitky

MMB/0336151/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336163/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1523

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336163
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	o
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 Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

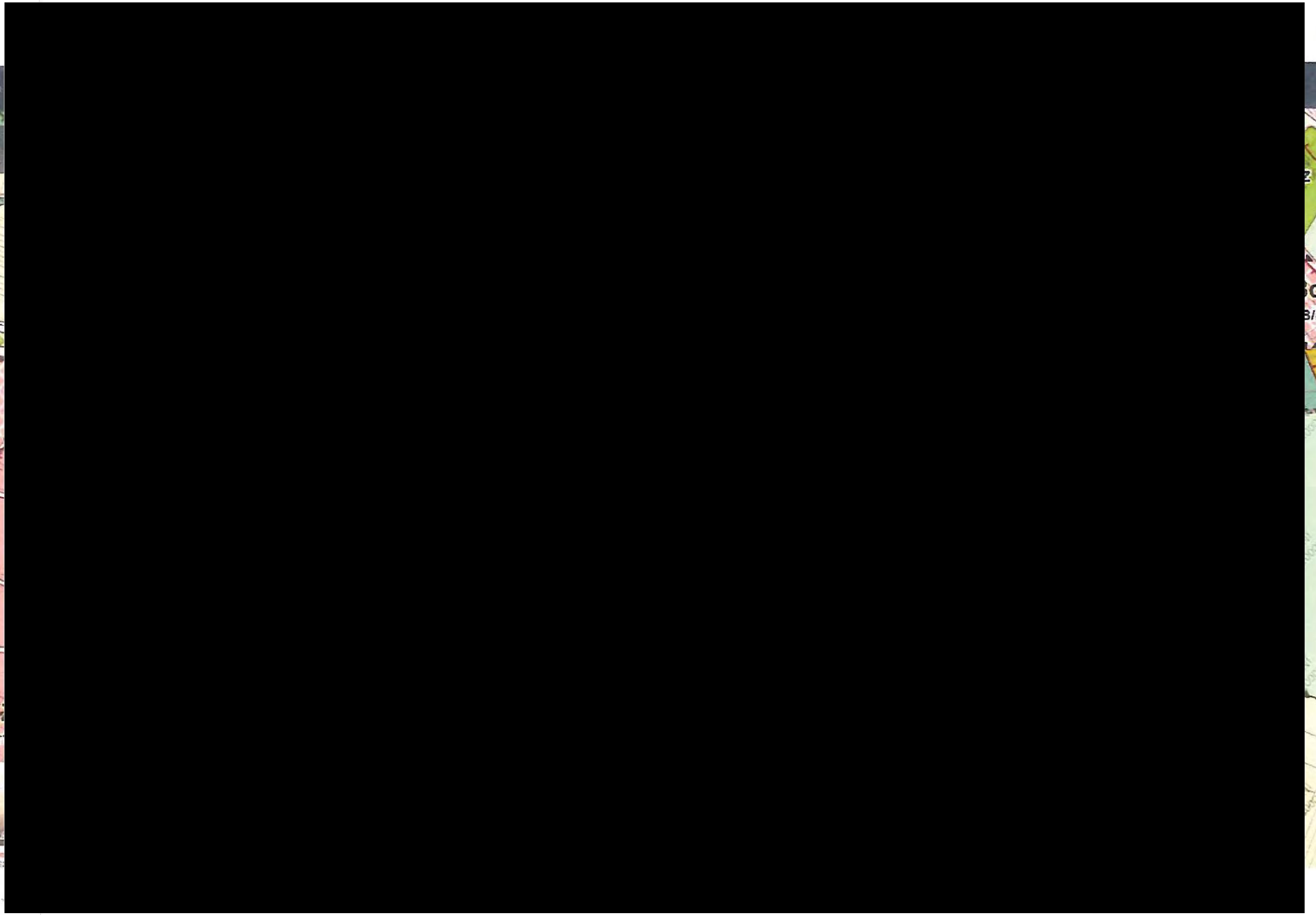
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

Pokud je v této lokalitě nesmyslně potřeba tolik městské zeleně, bylo by lepší, ji udělat dle přiloženého zákresu. U námi navrhované oblasti jde o půdu s třídou ochrany 4. třídy, v porovnání s Vaším návrhem, kde jde o půdu s třídou ochrany 2. třídy. Tato oblast by byla vhodnější, i co se týče ochrany živočichů (žab), kde je vytvořen migrační a ochranný koridor. Navíc není vyjasněna 2. etapa obchvatu Žebětína na tomto místě a zeleň v této lokalitě by mohla pomoci. Na této oblasti se nachází i jediný kopec v okolí Žebětína, kde se v zimě sáňkuje (zatím se sáňkuje po rozrytém poli).

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0336163/2021
Námitky

MMB/0336163/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

631

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336168/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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

NÁ[redacted] A

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení	Datum narození	Trvalé bydliště
[redacted]	[redacted]	[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 Soběšice..... parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	So-8, Vinohrádky

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako majitelé pozemků v rozvojové lokalitě So-8, podáváme námitku k tomu, že do této oblasti nejsou zahrnuty celé parcely severně od cesty (budoucí ulice Velkomoravská).
Konktrétně parcela [redacted] která sousedí s parcelami [redacted] které jsou určeny k zástavbě. Na jejím jižní konci v přímém kontaktu s parcelami [redacted] vybudoval původní majitel v 80. letech sklep, který jsme před 15 lety zrekonstruovali. Posunutí v současnosti navrhované hranice mezi plochou určenou k zástavbě a plochou pro zahrady o 15 metru severně, by stále splňovalo parametry ochranného pásu lesa a umožnilo by to využít existující sklep jako základ pro přízemní stavbu. Tím by nedocházelo ke zbytečné zástavbě na ploše zahrady na parcele [redacted], která má na rozdíl od parcely [redacted] aspoň nějakou využitelnost jako zahrada a místo pro rekreaci. Posunutí hranice jinak nezasahuje do bezpečnostních a ochranných pásem VTL a VVN. Co se týče vlivu na migrační prostupnost území, tak podle již existujícího územnímu plánu má celou oblast protínat komunikace spojující ulice Útěchovskou a Zeiberlichovu a vzhledem k již existujícímu množství plotů, zařízení místních zahrádkářů na plašení zvěře a množství rekreačních objektů, nemyslíme, že by zahrnutí celých parcel do plochy určených pro individuální výstavbu nějak zvlášť tuto situaci změnilo a už vůbec by neměnilo návaznost VKP Strom na

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336168/2021
Námitky

MMB/0336168/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek I na pozemku parc. č. 1126/2 v k.ú. Soběšice, při ul. Velkomoravská, v návrhu nového ÚPmB. Podatel požaduje zahrnutí předmětného pozemku do rozvojové lokality So-8, kde je vymezena plocha přestavby plocha bydlení B/r1. Podatel je vlastníkem předmětného pozemku a navazujících pozemků v ploše B/r1.

Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách je předmětný pozemek prověřen a navržen jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů. Předmětný pozemek, na rozdíl od ostatních pozemků podatele v této lokalitě, nebyl prověřen pro funkci bydlení. Existence stavby sklepa není důvodem vymezení přestavbové plochy bydlení. Regulativy pro stabilizované plochy zahrádek (I) návrhu nového ÚPmB stavbu sklepa jako nepřípustnou nevylučují.

Na základě námitek a připomínek z 1. kola veřejného projednání návrhu nového ÚPmB, byla hranice mezi přestavbovou plochou bydlení B/r1 a stabilizovanou plochou zahrádek I v návrhu nového ÚPmB pro 2. kolo veřejného projednání posunuta směrem na sever. Plocha B/r1 byla rozšířena.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel, a to i s ohledem na připravenost území.

Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Na základě výše uvedeného nebylo námitce vyhověno.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336170/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

663

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336170
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Jundrov parc. č [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky:

1

1) Návrh nereflektuje aktuální situaci v území. 1

2

2) Plán pro zvládání povodňových rizik ÚAP 2020 3 stanovuje nesmyslná kritéria a nereflektuje skutečnou situaci v území. 2

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1) Výše uvedené pozemky jsou historicky využívány k rekreačním a zahrádkářským účelům, jsou oploceny, nacházejí se na nichstromy a stavby pro rodinnou rekreaci vč. připojení na el. energii, popř. plyn. Mnoho vlastníků pozemků již má postaveny stavby, nebo vyřízenou nutnou dokumentaci ke stavbám, které dle nového územního plánu nebudou možné. Přístup na uvedené pozemky je z veřejné komunikace.Předmětné pozemky splňují veškerá kritéria a parametry pro zařazení jako plochy rekreace „R."Zařazením do těchto ploch nedojde ke snížení kvality prostředí, nedojde ani ke změně využití, toliko uvedení formální a skutečné stránky věci do souladu.

2) Povodňový plán nereflektuje skutečný stav v území, kdy druhý břeh řeky je níže,a proto jako retenční plocha rozlivu může být určen toliko druhý břeh, popř. místa umístěná nejníže, což předmětné pozemky nejsou. Skutečně nelze územním plánem přikázat vodě, aby se chovala v rozporu s fyzikálními zákony a tekla do kopce. Naopak v okamžiku, kdy by nestačilo již prohloubené koryto a voda by překonala i navršené hráze, přes předmětné pozemky by se voda toliko přelila do zástavby bytových domů za silniční komunikací.Předmětné pozemky jsou opatřeny elektrickými a plynovými přípojkami, které by v retenční oblasti byly velmi nebezpečné. Retenční vodní kapacita půd v oblasti je velmi špatná (vizte databázi BPEJ), zejména v případě nasycení půdy vodou v důsledku srážek, poté je jakákoliv retence vyloučena – povodňový plán pak tuto veličinu vůbec nebere v potaz. Povodňový plán počítá se zcela nereálně velkým množstvím srážek odpovídajícím téměř tisícileté povodni. Označením jako retenční plocha pak na těchto tisíc let zásadně limituje možnosti využívání soukromě vlastněných pozemků. Standardně budovaná ochrana před povodní má počítat s tzv. stoletou vodou. Takový povodňový plán je zcela nezákonný a části, v nichž je reflektován v rámci územního plánu taktéž.

V Brně dne 28.06.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336170/2021
Námitky

MMB/0336170/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

Povinnost vymezení předmětného biokoridoru a retenčního prostoru řeky vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu.

Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES či odtokové poměry v dané ploše.

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

I přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že momentálně nedochází k rušení zahrádek, které fungují již v současné době dle platného ÚPmB v plochách krajinné zeleně. De facto v předmětné lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti současnému stavu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace

MMB/0336170/2021
Námitky

údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová opatření působí jako celek a jeho jednotlivé části nelze vytrhávat z kontextu celého systému. Dotčená parcela se nachází v ploše, která je vyznačena jako retenční prostor.
Retenční prostor, plošné protipovodňové opatření vymezuje soubor ploch v říční nivě, které při povodňových událostech plní protipovodňovou funkci ponecháním či vytvořením možnosti rozlivu, a podílí se tak na bezpečném provedení povodňových průtoků územím.
RETENČNÍ PROSTOR – PODMÍNKY VYUŽITÍ REŽIMU Přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty. Podmíněně přípustné je vybavení pro sportovní a volnočasové aktivity, mimo budov, a změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.

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

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna. Obsahuje i území určená pro rozliv povodní - retenční prostor.
Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

1300

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**HT Real s.r.o.**
Datum narození/ Identifikační číslo	26246171
Trvalé bydliště/ sídlo	Říšova 2, Brno, 641 00
E-mail: [redacted]	tel.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336226/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území **Ponava**, parc. č.: 601/11, 1086/28

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

Městská část	Ponava
Katastrální území	Ponava (6111379)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	601/11, 1086/28 stavba hokejové haly ul. Střední č.p. 595, (zakresleno v příloze)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Po-2 Poděbradova - Staňkova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Naše společnost je vlastníkem hokejové haly dětí a mládeže (Sport centrum Lužánky), která je postavena na pozemku, který přímo sousedí s parcelami, jichž se týká navrhovaná změna územního plánu, jež leží v rozvojové lokalitě PO-1. Námitku vznášíme proti zamýšlené ploše dopravy D/V4 – rezerva pro smyčku dopravy Po/R31 , touto námitkou žádáme o úpravu ÚZEMNÍHO PLÁNU tak, aby v místě byla možná již předjednaná výstavba hokejové haly.

Odůvodnění:
Po dohodě se zástupci města Brna je naším záměrem vybudování další stavby hokejové haly a to na pozemcích par. č. [redacted] studie zpracovaná pro tuto stavbu (areál Ponava) vychází z územně plánovací dokumentace z roku 2018. V této plánovací dokumentaci je již vymezená plocha pro výstavbu tréninkového zimního stadionu, ale vymezená plocha je značně poddimenzovaná a počítá pouze s ledovou plochou samotnou ne se zázemím, tak aby byla stavba jako celek uživatelná.
Návrh nové tréninkové haly je větší, než se kterým počítala územní studie a to zejména z důvodu opomenutí nutného zázemí hokejové haly (6 šaten a vestibul). Výstavba hokejové haly v této lokalitě na tomto zatím nevyužívaném pozemku pro nás má opodstatnění zejména skrze napojení na stávající objekt hokejové haly a využití tak jednotných lidských a technických zdrojů. Z tohoto důvodu se dostává umístěná smyčka dopravy D/V4 do kolize s navrhovanou výstavbou hokejové haly. Žádáme tedy o úpravu Územního plánu, tak, aby bylo možné vybudovat hokejovou halu a zvýšit tak atraktivitu

lokality zejména pro mladé sportovce a rodiny s dětmi.
V …Brně… dne 25.6.2021 [redacted]

**nehodící se škrtněte*

[redacted]



50 m

1 : 2 251

MMB/0336226/2021
Námitky

MMB/0336226/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D v rozvojové lokalitě Po-1 a je požadováno vytvoření podmínek pro výstavbu hokejové haly vedle plochy sportu S s využitím technologií stávajícího provozu.

Pro informaci uvádíme, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání je rozvojová lokalita označena jako Po-2, nikoliv Po-1, jak j e uvedeno v podání.

V předmětném území je vymezena územní rezerva pro záměr Po/R31 a pozemky v sousedství stávající haly mohou být tímto prověřením dotčeny.

V rámci podání není doloženo konkrétní řešení záměru, které by bylo možné vyhodnotit a případně zohlednit. Pokud je z pozice podatele záměr připraven, je možno postupovat podle současného územního plánu a záměr případně povolit na základě současných podmínek využití území.

Po podrobnějším prověření záměru bude vyhodnocena reálnost a aktuálnost záměru a případně pořízena změna, spočívající ve vytvoření územních podmínek pro dopravní záměr prodloužení tramvajové trati nebo bude od záměru ustoupeno a navrženo jiné využití.

S ohledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

643

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336270/2021
listy: přílohy:2
druh: lí/sv:



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

DS

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	IMOS development otevřený investiční fond
Datum narození/ Identifikační číslo	751 60 013
Trvalé bydliště/ sídlo	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha

E-mail: odehnal@imosdevelopment.cz tel. č. 724 931 446

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Černovice parc. č. 1668/6, 1668/8, 1668/9, 1669/7, 2712/97, 2712/115, 2712/117, 2712/119, 2712/120, 2712/122, 2712/123, 2712/124, 2712/127, 2712/128, 2712/130, 2712/138, 2712/139, 2712/140, 2712/141, 2712/145, 2712/147, 2712/151, 2712/167, 2712/200, 2712/207, 2712/213, 2712/221, 2712/223, 2712/262, 2712/275, 2712/278, 2712/279, 2712/280, 2712/281, 2712/282, 2712/204, 2712/215, 2712/270, 2712/277, 2712/224, 2712/274, 2712/135, 2712/1, 2712/273

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

Městská část	Černovice
Katastrální území	Černovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1668/6, 1668/8, 1668/9, 1669/7, 2712/97, 2712/115, 2712/117, 2712/119, 2712/120, 2712/122, 2712/123, 2712/124, 2712/127, 2712/128, 2712/130, 2712/138, 2712/139, 2712/140, 2712/141, 2712/145, 2712/147, 2712/151, 2712/167, 2712/200, 2712/207, 2712/213, 2712/221, 2712/223, 2712/262, 2712/275, 2712/278, 2712/279, 2712/280, 2712/281, 2712/282, 2712/204, 2712/215, 2712/270, 2712/277, 2712/224, 2712/274, 2712/135, 2712/1, 2712/273
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Námitka :
Jako vlastníci pozemků podáváme námitku k Závazné textové části - Příloze č. 1, karta lokality C8 Na Kaménkách, strana 61.

Text „Kanalizace Splaškové vody nelze napojit bez vybudování kmenové stoky EI a rozšíření EN Ráječek." navrhujeme doplnit následovně **„Kanalizace Splaškové vody nelze napojit bez vybudování kmenové stoky EI a rozšíření EN Ráječek pokud se přepočtem dle GOMB prokáže nutnost realizovat tyto stavby nebo jejich části."**

Zdůvodnění :

Pro odkanalizování lokality C-8 byla z úrovně SMB vypracována studie odbornou firmou, která navrhuje realizaci stoky EI od ulice Hájecká po Psychiatrickou léčebnu a doporučila provést přepočet dle GOMB, aby se prokázala nutnost realizovat rozšíření RN Ráječek.

K podání jsou přiloženy přílohy:

-bez příloh

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

MOS development otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČ: 75166013, DIČ: CZ6a4019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno -1-

**nehodící se škrtněte*

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]

[redacted]

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, zastoupená panem Ing. Jiřím Rulíškem členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsahu přijímá:

[redacted]

V Brně dne 17. 10. 2017

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, dále tímto pověřuje, [redacted] aby ji jako zástupce zastupoval při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičního fond[redacted]

V Brně dne 17. 10. 2017

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástu**[redacted]cility a.s., při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičního fondu **souhlasím**.

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

MMB/0336270/2021
Námitky

MMB/0336270/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění požadavků města Brna, kterým je mj. "upravit text výroku u karet rozvojových lokalit v povodí kmenové stoky EI (C-7, C-8, Ma-3, Ob-1, Ob-4, Ob-5): podmínkou výstavby je vybudování kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření retenční nádrže (dále RN) Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak" a v této souvislosti upravit i část Odůvodnění doplněním textu. "Vzhledem k počtu napojených obyvatel je nutné, aby před realizací výstavby v lokalitě byla realizována kmenová stoka EI a rozšířena RN Ráječek z důvodu ochrany řeky před přepady z odlehčovacích komor za deště a zvýšenou koncentrací vod přepadlých do řeky. Výstavba v lokalitě je proto podmíněna vybudováním kmenové stoky EI (případně její části) a rozšířením RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna neprokáže jinak. Vliv na stokovou síť a vodní tok bude posouzen v rámci GOmB".

Na základě výsledků projednání byl tento požadavek města zohledněn a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.

Touto úpravou je reagováno plně na požadavky namítající.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336274/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
0336274

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

669

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD – Podveská ZY-2	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení /	[redacted]
Datum narození/	
Trvalé bydliště	
E-mail: [redacted]	tel.č..: [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. V mém podílovém vlastnictví jsou pozemky v katastrálním území Brno-Komín. p.č. [redacted]. Dále jsem spoluvlastníkem poměrných částí a vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] v bytovém domě č.p./ č.o [redacted], na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Brno-Komín. Jsem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o pozemky a jednotky přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

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

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	.....
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)". Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území, tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání**

závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový „**Firemní administrativní objekt**" holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300 žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 29.06.....2021	Podpis: [redacted]

MMB/0336274/2021
Námitky

MMB/0336274/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně vyhověno.

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

668

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.: MMB 0336249
Příl.:

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem spoluvlastníkem:

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

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

Upřesnění obsahu 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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336279/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky 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 Jírovcova 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 Jírovcova (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 Jírovcova 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 Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační [redacted]

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

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

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne 27.6.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336279/2021
Námitky

MMB/0336279/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336303

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

675

NÁMITKA

~~NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD~~	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projedná**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336303/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem spoluvlastníkem:

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

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

Upřesnění obsahu 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..... 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 Jírovcova 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 Jírovcova (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 Jírovcova 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 Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační [redacted] 11.

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

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

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336303/2021
Námitky

MMB/0336303/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 033 63 04
Příl.:

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

674

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336307/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Adresa	
Jsem občan města Brna	[redacted]

Upřesnění obsahu připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Chrlice	
Katastrální území	Chrlice	
Parcelní číslo pozemku nacházejícího se při ulici Vilová v Brně-Chrlicích	1863/26, návrhová plocha Ch-5 Br/2 v Brně-Chrlicích	

Text připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

☐ ne

Připomínka:

ŽÁDÁM JAKO VLASTNÍK SOUSEDNÍHO POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE RODINNÝ DŮM ČÍSLO POPISNÉ [redacted] O ZRUŠENÍ NAVRŽENÉ REZERVY NA SOUSEDNÍM POZEMKU V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ CHRLICE PARCELA ČÍSLO 1863/26 K PRODLOUŽENÍ ULICE ROZKOŠNÁ V NÁVRHOVÉ PLOŠE Ch-5 B/r2 V BRNĚ-CHRLICÍCH A PONECHÁNÍ TOHOTO POZEMKU JAKO ZAHRADA K RODINNÉMU DOMU ČÍSLO POPISNÉ [redacted] NA POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] JEHOŽ JE VLASTNÍKEM [redacted], NESTAVĚLA JSEM RODINNÝ DŮM ZA NEMALÉ PENÍZE, ABY NAVRHOVANOU ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA OPROTI STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA, TENTO BYL ZE DVOU STRAN VČETNĚ

	PŘILEHLÉ OBYTNÉ ZAHRADY OBKLOPEN FREKVENTOVANOU POZEMNÍ KOMUNIKACÍ S VÝRAZNOU HLUKOVOU ZÁTĚŽÍ, NAVRHOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN V SOUČASNÉ PODOBĚ TAK POŠKOZUJE MOJE ZÁKONNÁ PRÁVA NA KLIDNÉ BYDLENÍ A VÝRAZNĚ ZNEHODNOCUJE MAJETEK V MÉM VLASTNICTVÍ, S ČÍMŽ V ŽÁDNÉM PŘÍPADĚ NEMOHU SOUHLASIT A UPLATNÍM PRÁVNÍ CESTOU VEŠKERÉ MOŽNOSTI NA OCHRANU SVÉHO MAJETKU I PRÁV. **Zdůvodnění:** **Stávající Územní plán města Brna vymezuje plochu pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě předměstského bydlení s indexem podlažní plochy 0,4 „BP 0,4“ s možností zaokruhování novou komunikací na ulici Vilovou v protilehlé straně plochy „BP 0,4“ jižním směrem souběžně s komunikací ulice Vilová v Brně-Chrlicích s orientací obytných zahrad stávajících rodinných domů při ulici Vilová, tedy i mého, a nové výstavby rodinných domů při budoucí souběžné komunikaci s ulicí Vilovou jako klidové zóny obytných zahrad rodinných domů stávajících i nových řazením k sobě, což logicky nezpůsobí znehodnocení hlukovou zátěží obytných zahrad výstavby stávajících rodinných domů při ulici Vilová v Brně-Chrlicích, přičemž navrhovaný Územní plán radikálně mění situaci před zahájením výstavby rodinného domu v mém vlastnictví, když za nově plánované situace za podmínek předmětného návrhu Územního plánu města Brna bych výstavbu rodinného domu v dané lokalitě nerealizovala.** **Děkuji za akceptování této mojí připomínky do návrhu nového Územního plánu města Brna.**
V Brně dne 25. 6. 2021	Podpis: [redacted] .... [redacted] .....

MMB/0336307/2021
Námitky

MMB/0336307/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno zrušení vymezené plochy veřejných prostranství v prodloužení ul. Rozkošné, jenž je součástí rozvojové lokality Ch-5.

Dotčená plocha veřejného prostranství je vymezena již ve stávajícím platném ÚPmB jako „plocha komunikací a prostranství místního významu“. Rovněž ve všech variantách Konceptu nového ÚP byla lokalita vymezena jako plocha veřejných prostranství.

Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch, jejich součástí je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města.

Kapitola 6.4.1 Závazné textové části Návrhu ÚP stanovuje, že „maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m“, přičemž délka bloku bez vymezení propojovacího veřejného prostranství by byla větší než daný regulativ. Rozvojová lokalita Ch-5 rozvíjí plochy bydlení v návaznosti na již založenou obytnou strukturu v ulicích Rozkošná, Vilová, Nad topoly a Obilní. Vymezené veřejné prostranství pak zajišťuje dostupnost jednotlivých pozemků, dopravní obslužnost a celkovou prostupnost územím.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 033 63 10
Příl.:

2954

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

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336310/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Adresa	[redacted]
Jsem občan města Brna	[redacted]

Upřesnění obsahu připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Chrlice	
Katastrální území	Chrlice	
Parcelní číslo pozemku nacházejícího se při ulici Vilová v Brně-Chrlicích	[redacted], návrhová plocha Ch-5 Br/2 v Brně-Chrlicích	

Text připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Připomínka:**
- grafická příloha ☐ ne	**ŽÁDÁM JAKO VLASTNÍK SOUSEDNÍHO POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE RODINNÝ DŮM ČÍSLO POPISNÉ [redacted] O ZRUŠENÍ NAVRŽENÉ REZERVY NA SOUSEDNÍM POZEMKU V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ CHRLICE PARCELA ČÍSLO [redacted] K PRODLOUŽENÍ ULICE ROZKOŠNÁ V NÁVRHOVÉ PLOŠE Ch-5 B/r2 V BRNĚ-CHRLICÍCH A PONECHÁNÍ TOHOTO POZEMKU JAKO ZAHRADA K RODINNÉMU DOMU ČÍSLO POPISNÉ [redacted] NA POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] JEHOŽ JSEM VLASTNÍKEM, NESTAVĚL JSEM RODINNÝ DŮM ZA NEMALÉ PENÍZE, ABY NAVRHOVANOU ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA OPROTI STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA, TENTO BYL ZE DVOU STRAN VČETNĚ PŘILEHLÉ OBYTNÉ ZAHRADY OBKLOPEN FREKVENTOVANOU POZEMNÍ KOMUNIKACÍ S VÝRAZNOU HLUKOVOU ZÁTĚŽÍ, NAVRHOVANÝ**

	ÚZEMNÍ PLÁN V SOUČASNÉ PODOBĚ TAK POŠKOZUJE MOJE ZÁKONNÁ PRÁVA NA KLIDNÉ BYDLENÍ A VÝRAZNĚ ZNEHODNOCUJE MAJETEK V MÉM VLASTNICTVÍ, S ČÍMŽ V ŽÁDNÉM PŘÍPADĚ NEMOHU SOUHLASIT A UPLATNÍM PRÁVNÍ CESTOU VEŠKERÉ MOŽNOSTI NA OCHRANU SVÉHO MAJETKU I PRÁV, NEHLEDĚ NA SKUTEČNOST, ŽE SE V NEJBLIŽŠÍ DOBĚ PO DOHODĚ SE SOUČASNÝMI SPOLUVLASTNÍKY PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] - [redacted] TENTO JAKO BUDOUCÍ JEHO VÝLUČNÝ VLASTNÍK K ÚČELU VÝSTAVBY KOMUNIKACE V PRODLOUŽENÍ ULICE ROZKOŠNÁ V BRNĚ-CHRLICÍCH NIKDY NEPRODÁM. Zdůvodnění: Stávající Územní plán města Brna vymezuje plochu pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě předměstského bydlení s indexem podlažní plochy 0,4 „BP 0,4“ s možností zaokruhování novou komunikací na ulici Vilovou v protilehlé straně plochy „BP 0,4“ jižním směrem souběžně s komunikací ulice Vilová v Brně-Chrlicích s orientací obytných zahrad stávajících rodinných domů při ulici Vilová, tedy i mého, a nové výstavby rodinných domů při budoucí souběžné komunikaci s ulicí Vilovou jako klidové zóny obytných zahrad rodinných domů stávajících i nových řazením k sobě, což logicky nezpůsobí znehodnocení hlukovou zátěží obytných zahrad výstavby stávajících rodinných domů při ulici Vilová v Brně-Chrlicích, přičemž navrhovaný Územní plán radikálně mění situaci před zahájením výstavby rodinného domu v mém vlastnictví, když za nově plánované situace za podmínek předmětného návrhu Územního plánu města Brna bych výstavbu rodinného domu v dané lokalitě nerealizoval. Děkuji za akceptování této mojí připomínky do návrhu nového Územního plánu města Brna.
V Brně dne 25. 6. 2021	Podpis: [redacted] .....

MMB/0336310/2021
Námitky

MMB/0336310/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno zrušení vymezené plochy veřejných prostranství v prodloužení ul. Rozkošné, jenž je součástí rozvojové lokality Ch-5.

Dotčená plocha veřejného prostranství je vymezena již ve stávajícím platném ÚPmB jako „plocha komunikací a prostranství místního významu“. Rovněž ve všech variantách Konceptu nového ÚP byla lokalita vymezena jako plocha veřejných prostranství.

Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch, jejich součástí je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města.

Kapitola 6.4.1 Závazné textové části Návrhu ÚP stanovuje, že „maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m“, přičemž délka bloku bez vymezení propojovacího veřejného prostranství by byla větší než daný regulativ. Rozvojová lokalita Ch-5 rozvíjí plochy bydlení v návaznosti na již založenou obytnou strukturu v ulicích Rozkošná, Vilová, Nad topoly a Obilní. Vymezené veřejné prostranství pak zajišťuje dostupnost jednotlivých pozemků, dopravní obslužnost a celkovou prostupnost územím.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 6316
Příl.:

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

667

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336316/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení	1) [redacted] 2) 3) 4)
Datum narození	1) [redacted] 2) 3) 4)
Adresa	1) [redacted] 2) 3) 4)
Jsem občan města Brna	Jsem spoluvlastníkem pozemku parcela číslo [redacted] v katastrálním území Chrlice ideálním podílem: 1) [redacted] 2) 3) 4) v ploše dotčené navrhovanou změnou **Ch-5** B/r2

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Chrlice	
Katastrální území	Chrlice	
Parcelní číslo pozemku nacházejícího se při ulici Vilová v Brně-Chrlicích	[redacted], návrhová plocha **Ch-5** B/r2 v Brně-Chrlicích	
Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**ŽÁDÁME O ZRUŠENÍ NAVRŽENÉ REZERVY NA POZEMKU V NAŠEM SPOLUVLASTNICTVÍ K PRODLOUŽENÍ ULICE ROZKOŠNÁ V NÁVRHOVÉ PLOŠE Ch-5 B/r2 V BRNĚ-**	

- grafická příloha ☐ ne	**CHRLICÍCH A PONECHÁNÍ TOHOTO POZEMKU JAKO ZAHRADA K RODINNÉMU DOMU ČÍSLO POPISNÉ [redacted] NA POZEMKU PARCELA ČÍSLO [redacted] JEHOŽ VLASTNÍKEM JE [redacted]** **Zdůvodnění:** **Stávající Územní plán města Brna vymezuje plochu pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě předměstského bydlení s indexem podlažní plochy 0,4 „BP 0,4“ s možností zaokruhování novou komunikací na ulici Vilovou v protilehlé straně plochy „BP 0,4“ jižním směrem souběžně s komunikací ulice Vilová v Brně-Chrlicích s orientací obytných zahrad stávajících rodinných domů při ulici Vilová a nové výstavby rodinných domů při budoucí souběžné komunikaci s ulicí Vilovou jako klidové zóny rodinných domů stávajících i nových řazením k sobě, což logicky nezpůsobí znehodnocení hlukovou zátěží obytných zahrad výstavby stávajících rodinných domů při ulici Vilová v Brně-Chrlicích.** **Děkujeme za akceptování této naší námitky do návrhu nového Územního plánu města Brna.**
V Brně dne 25. 6. 2021	Po [redacted] 1) ..... 2) ..... 3) ..... 4) .....

MMB/0336316/2021
Námitky

MMB/0336316/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno zrušení vymezené plochy veřejných prostranství v prodloužení ul. Rozkošné, jenž je součástí rozvojové lokality Ch-5.

Dotčená plocha veřejného prostranství je vymezena již ve stávajícím platném ÚPmB jako „plocha komunikací a prostranství místního významu“. Rovněž ve všech variantách Konceptu nového ÚP byla lokalita vymezena jako plocha veřejných prostranství.

Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch, jejich součástí je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města.

Kapitola 6.4.1 Závazné textové části Návrhu ÚP stanovuje, že „maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m“, přičemž délka bloku bez vymezení propojovacího veřejného prostranství by byla větší než daný regulativ. Rozvojová lokalita Ch-5 rozvíjí plochy bydlení v návaznosti na již založenou obytnou strukturu v ulicích Rozkošná, Vilová, Nad topoly a Obilní. Vymezené veřejné prostranství pak zajišťuje dostupnost jednotlivých pozemků, dopravní obslužnost a celkovou prostupnost územím.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB 0336326

1393

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/v[illegible]“

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336326/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Královo pole
Katastrální území	Sadová
Parcelní čísla pozemků Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora (adresa, doplňující popis lokality)	VIZ MAPA V PŘÍLOZE K.Ú. SADOVÁ Č. PARC. [redacted]

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

I.

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

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

II.

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

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

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

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

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

III.

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

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

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

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

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

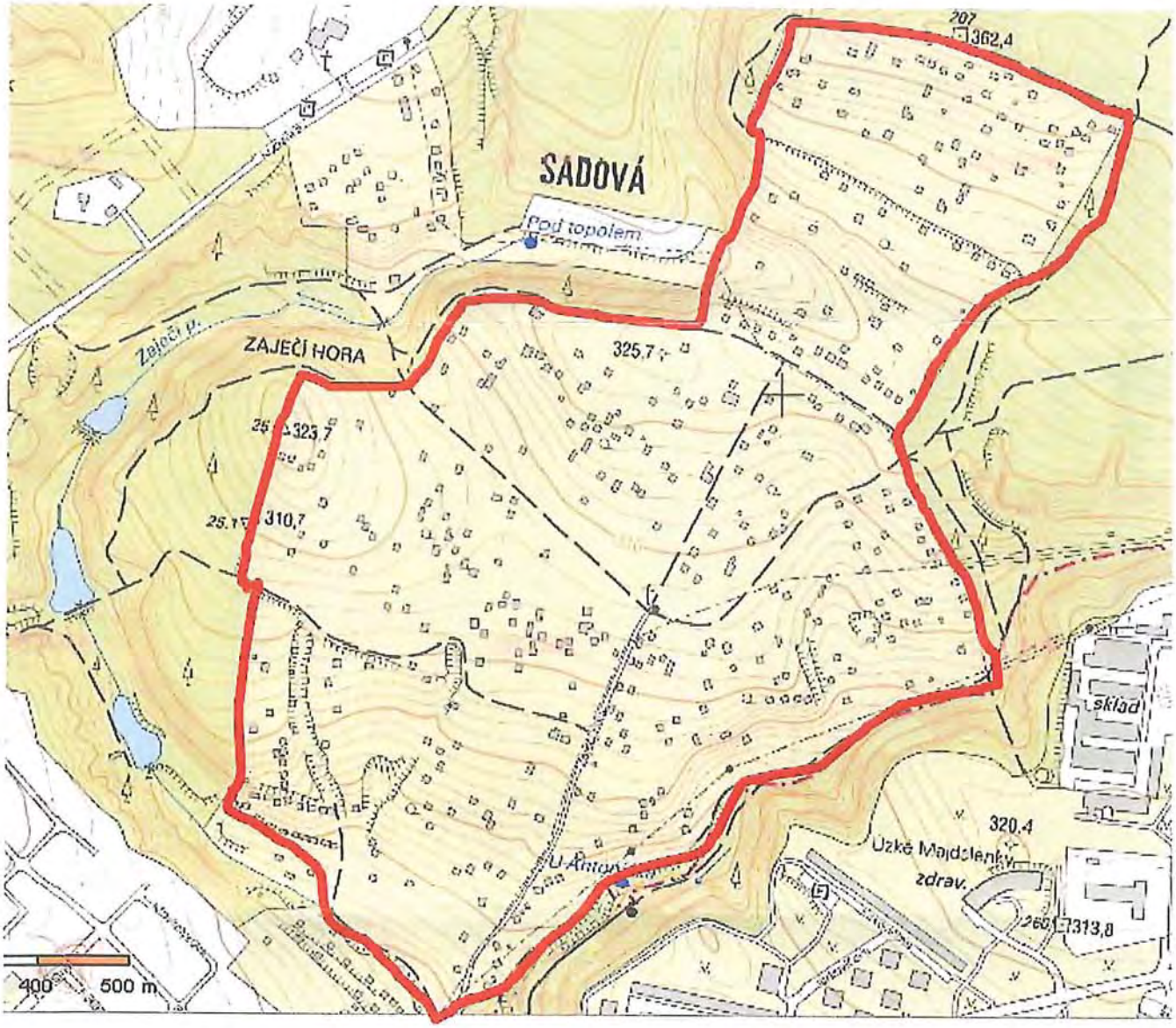
Pokud by snad mělo být důvodem pro nepřijetí navrhované změny, že by tímto bylo zasaženo do stávajícího krajinného rázu, pak dotčení vlastníci uvádějí, že je navrhováno jen uvedení právního stavu do souladu s faktickým stavem, na rozdíl od jiných změn blízce sousedících rozvojových lokalit obsažených v návrhu Územního plánu města Brna (vícepodlažní bytová výstavba v přiléhající lokalitě Sadová Sa-1, dvouproudová 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/v1" 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. R/v1

V: BRNĚ Dne: 24. 6. 2021 Podpis: [redacted]



SADOVÁ
Pod topolem
ZAJEČÍ HORA
Zaječí p.
207
362,4
325,7
323,7
310,7
sklad
320,4
Úzké Majdalenky
zdrav.
313,8
U Anton
400
500 m

MMB/0336326/2021
Námitky

MMB/0336326/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatelka námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemky par. č. 525 a 524, k.ú. Sadová, které jsou v jejím vlastnictví. Podatelka navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v1/i“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2. Podatelka dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

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

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

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

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

MMB/0336326/2021
Námitky

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

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

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

MMB/0336326/2021
Námitky

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

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336327/21
Příl.:

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

7296

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336327/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Obřany parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] lokalita Na pískách
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Žádám o ponechání lokality Ob-4 v k. ú. Obřany, list Výpustky dle návrhu nového ÚP a odmítám zařazení do rezervy. Navržená plocha pro nízkopodlažní, rezidenční, individuální zástavbu je v souladu s dlouhodobým stanoviskem ZMČ, která opakovaně usilovala o možnost přirozeného rozvoje MČ a platnou změnu ÚP. Po celou dobu byla MČ odkazována na řešení až v novém ÚP města Brna. Po 40-ti leté stavební uzávěře je velká netrpělivost dlouholetých vlastníků pozemků (vlastnictví 100-150 let). Mezi obdobími vznikají na pozemcích živelně tzv. zahradní domky (s trvalým bydlištěm) i příjezdové komunikace přes pozemky a to vše bez jakéhokoli uspořádání území.

Zastupitelstvo MČ je ochotno se finančně podílet na zpracování studie zastavitelnosti území (viz. Usnesení ZMČ z 23. 6. 2021).

Nemám zájem o budování „satelitů" v naší malebné obci, ale je potřeba mít i nadále možnost přirozeného rozvoje obce.

V Brně dne 27. 6. 2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336327/2021
Námitky

MMB/0336327/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

Námitce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení nebude v daném území vymezen.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB/0336331
Příl.:

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

1144

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336331/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje n

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

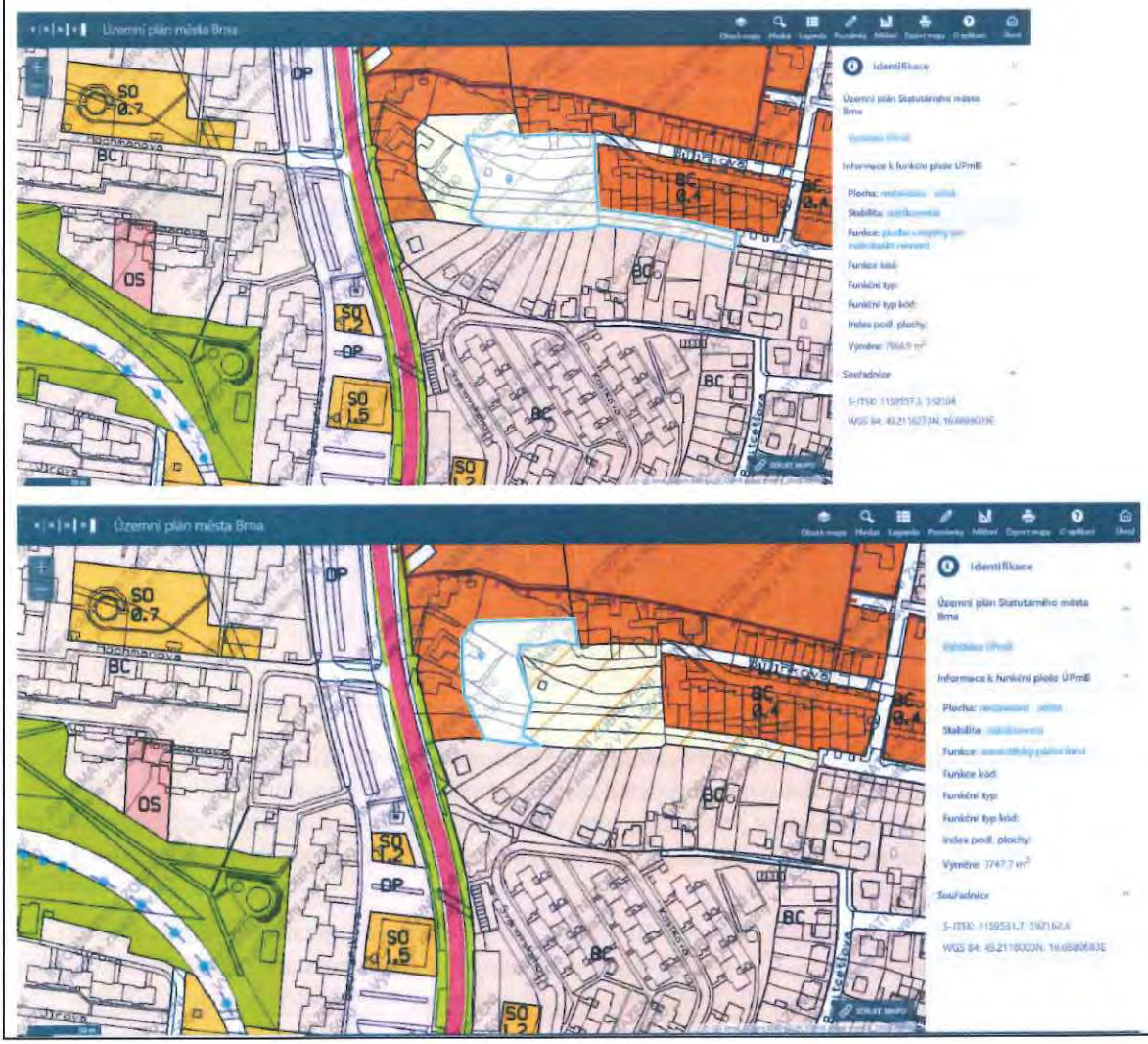
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



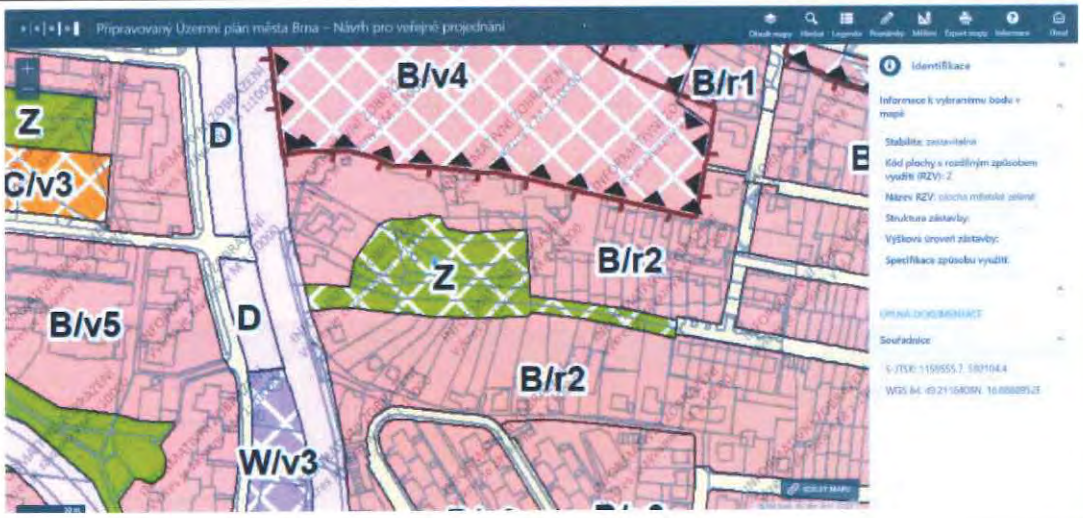
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] ..

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336331/2021
Námitky

MMB/0336331/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1143

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336335

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336335/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

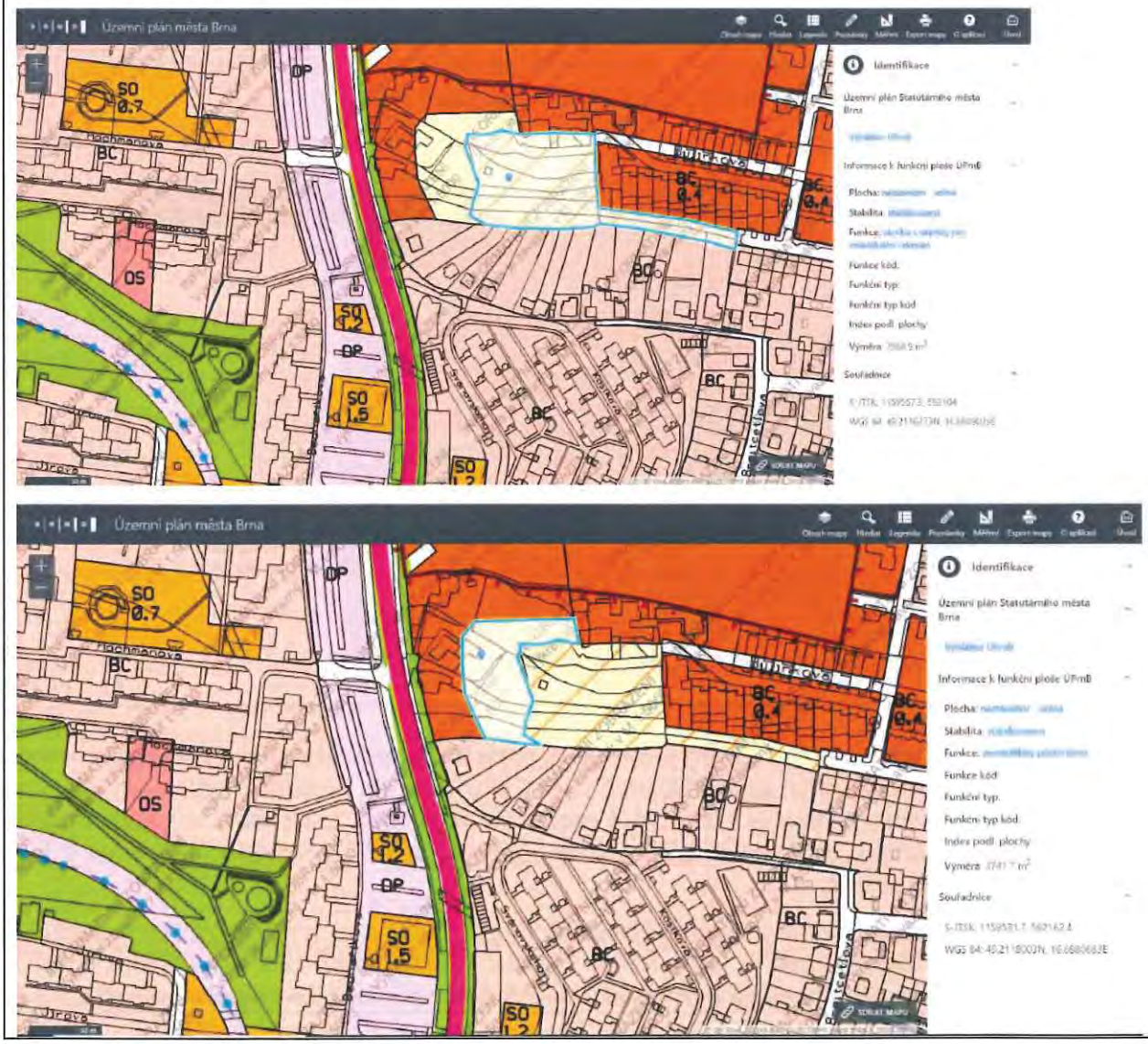
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



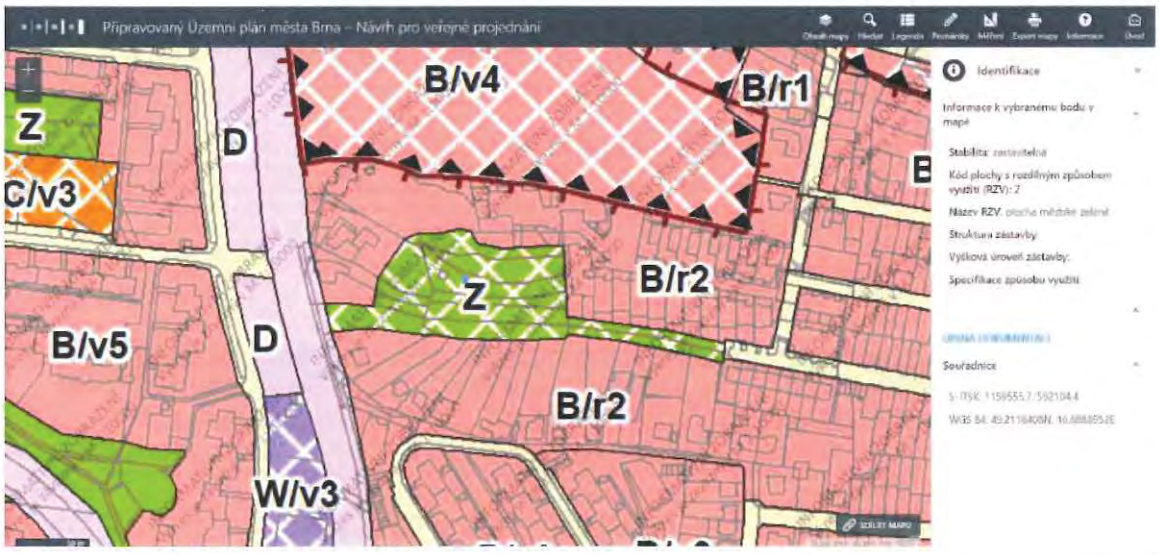
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336335/2021
Námitky

MMB/0336335/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336336
Příl.:

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

1150

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336336/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

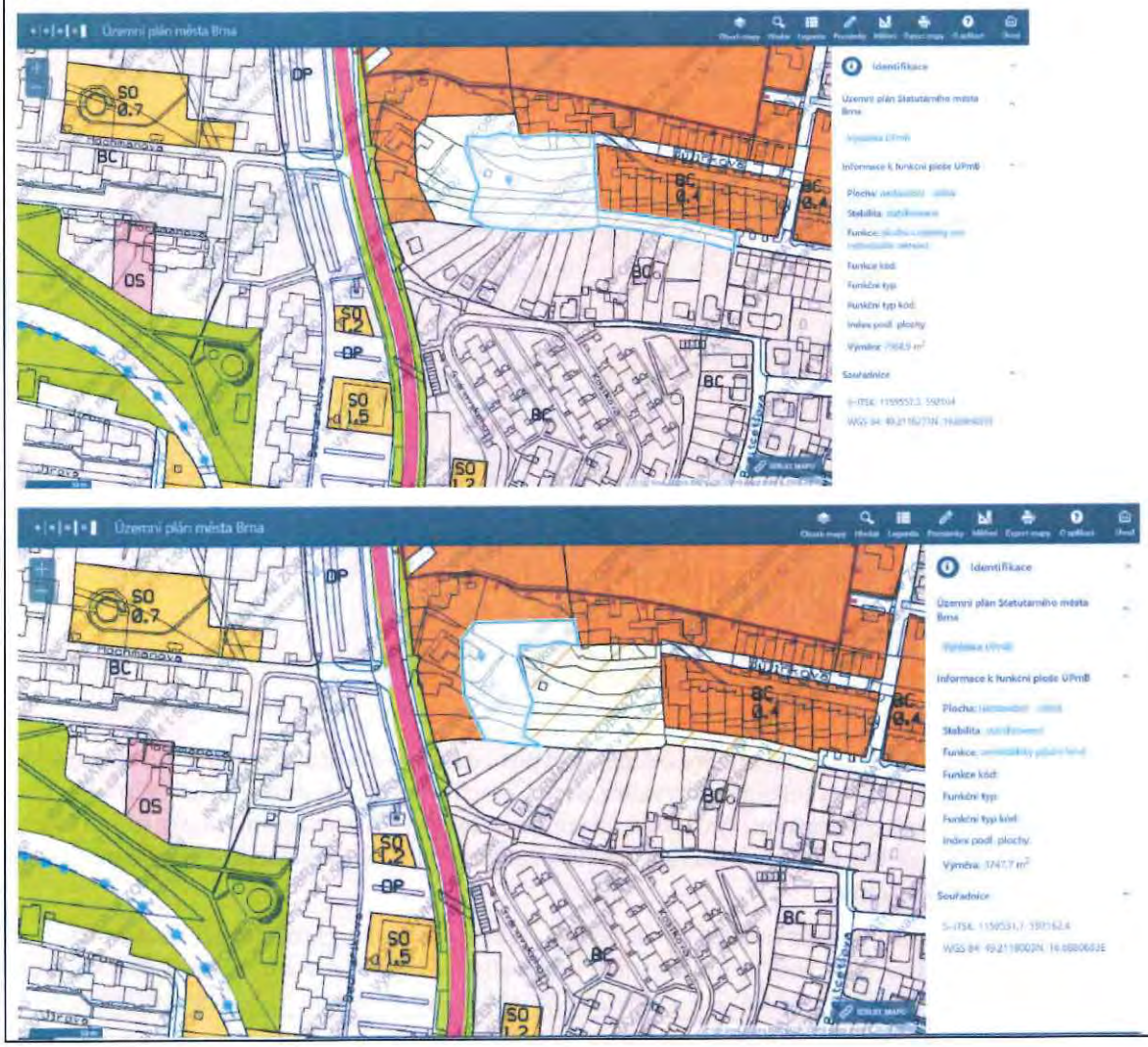
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336336/2021
Námitky

MMB/0336336/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336340
Příl.:

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

1151

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336340/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

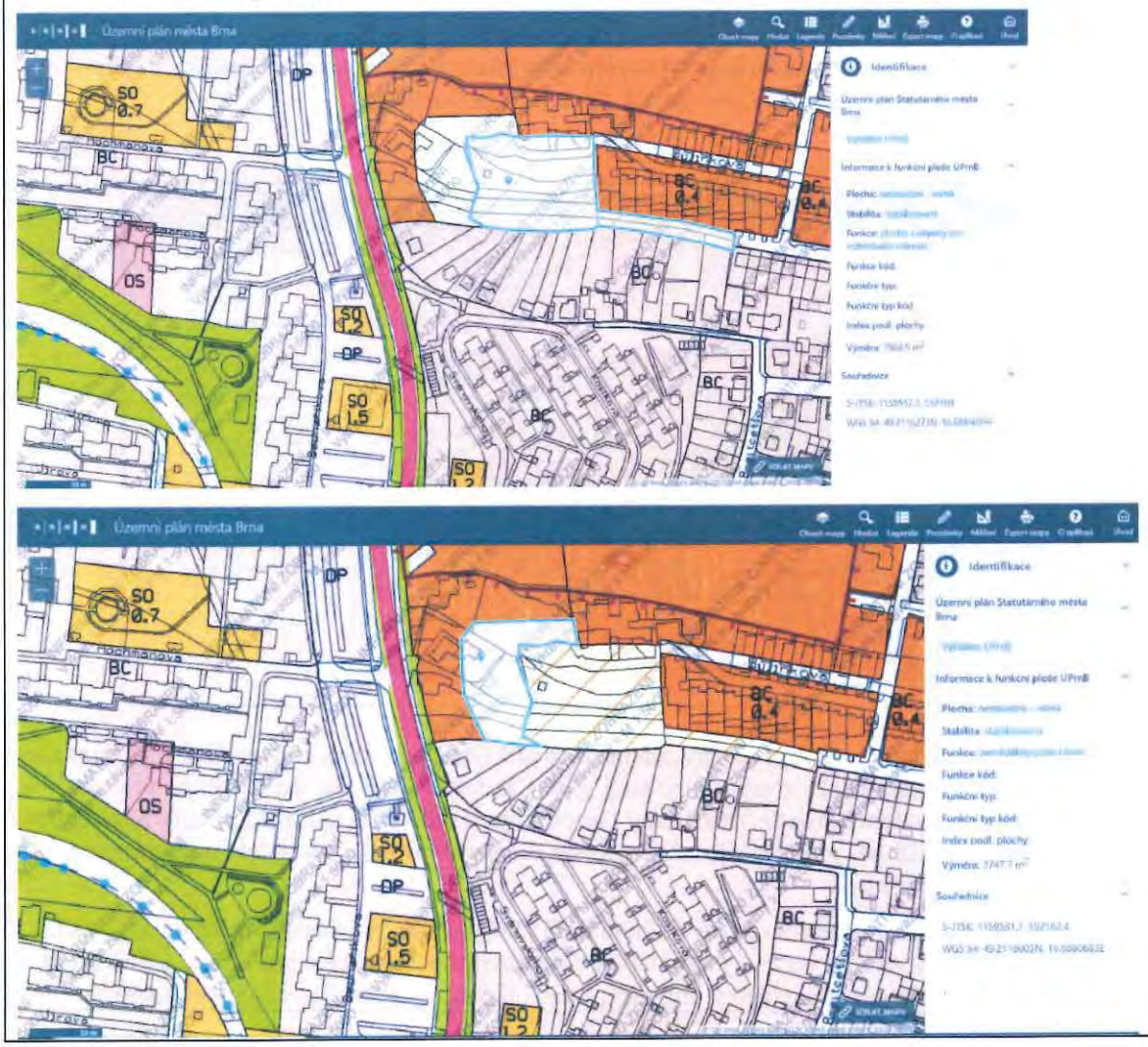
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336340/2021
Námitky

MMB/0336340/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336344/2021
Příl.:

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

1152

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336344/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 7

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



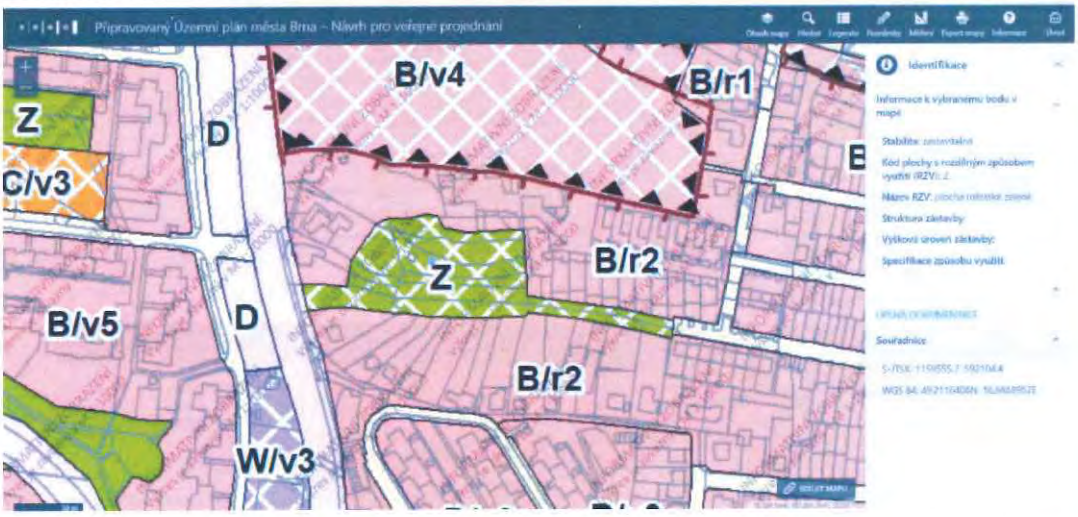
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336344/2021
Námitky

MMB/0336344/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336357
Příl.:

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

1153

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336357/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

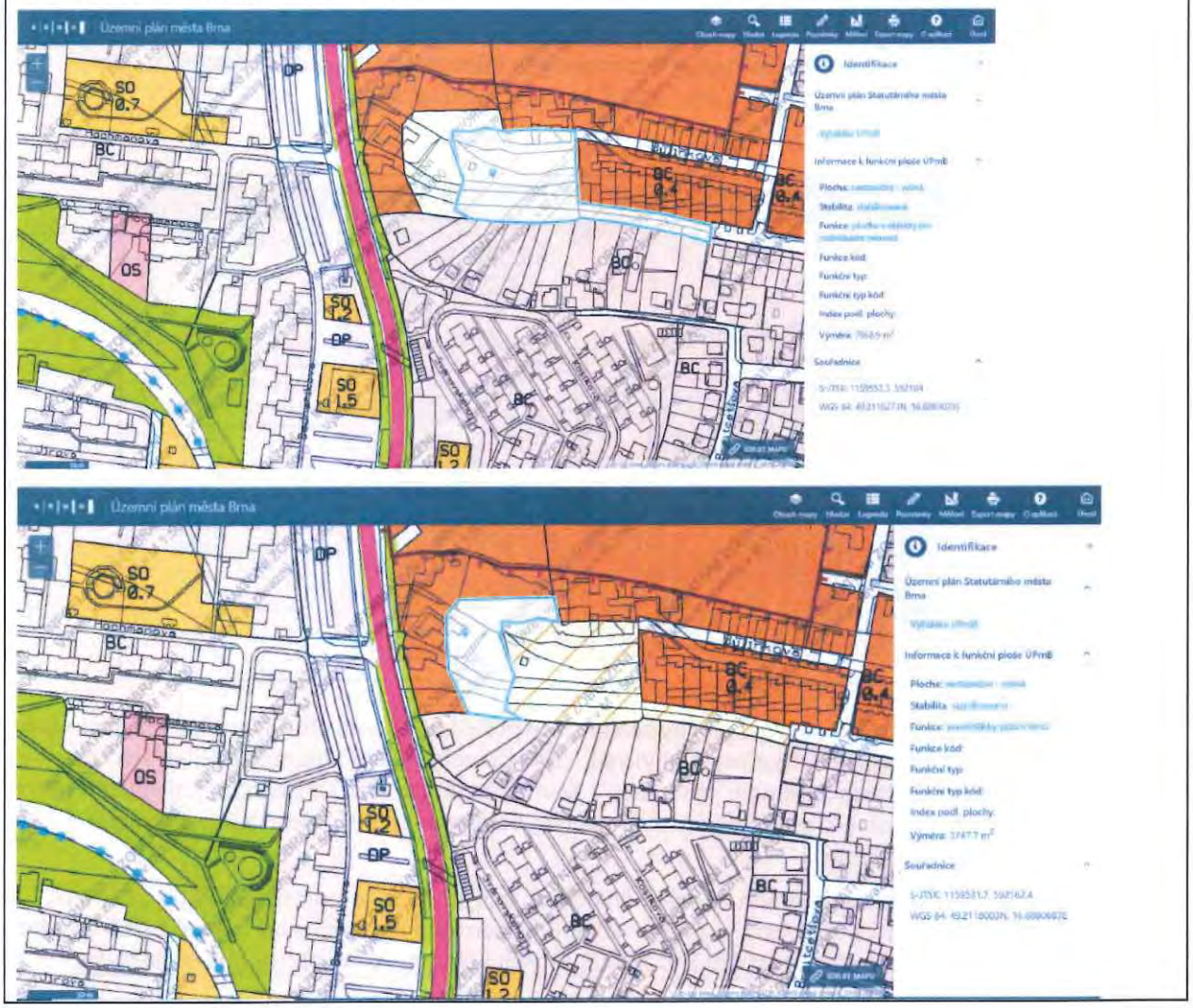
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



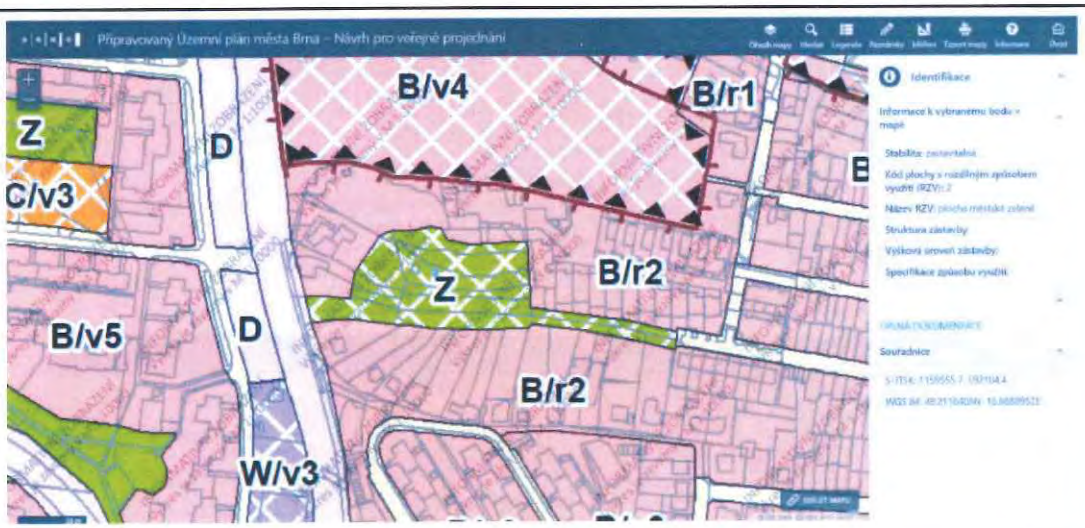
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336357/2021
Námitky

MMB/0336357/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336367/2021
Příl.:

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

1154

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336367/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

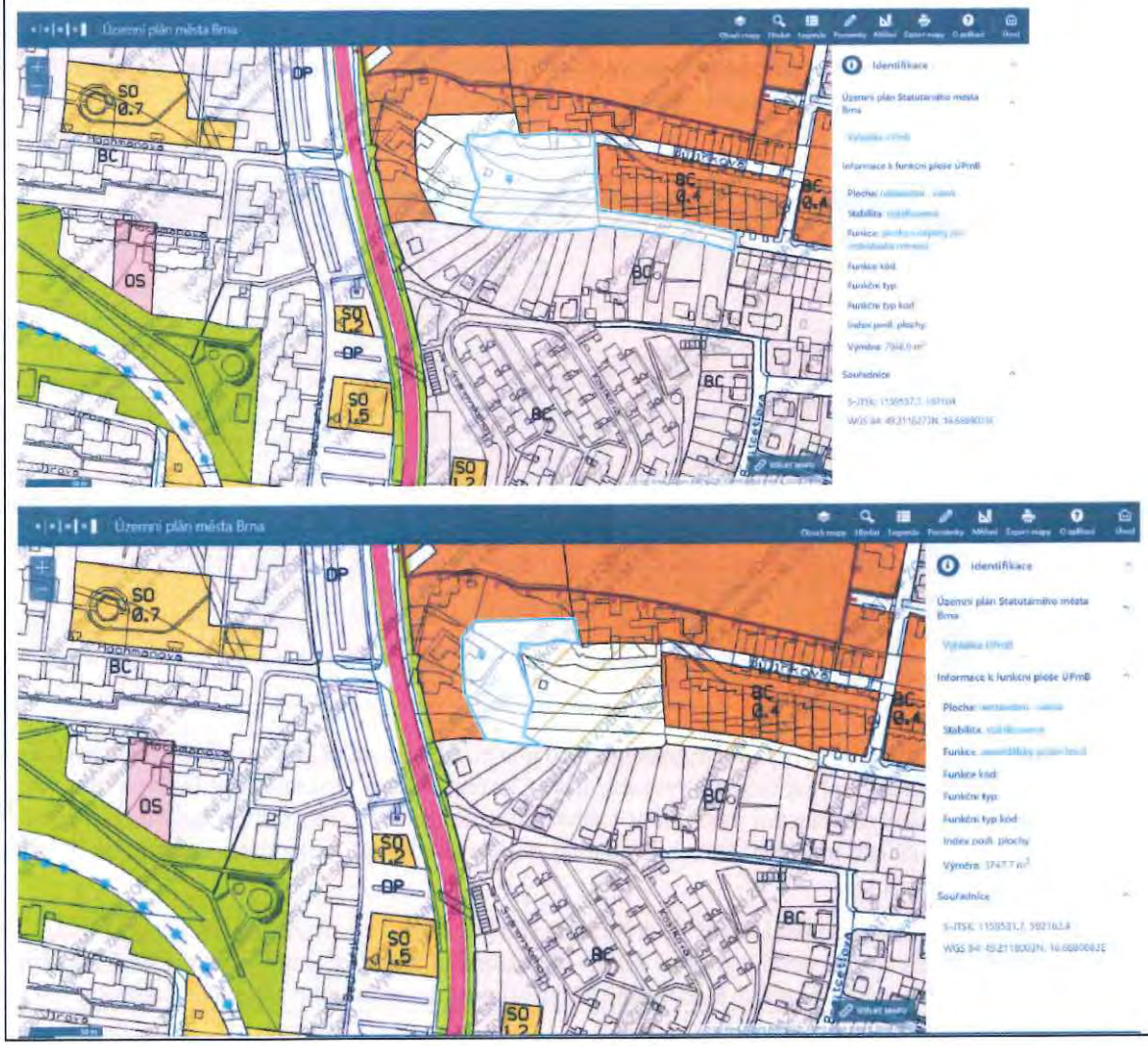
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Po [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336367/2021
Námitky

MMB/0336367/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336371
Příl.:

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

1155

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336371/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



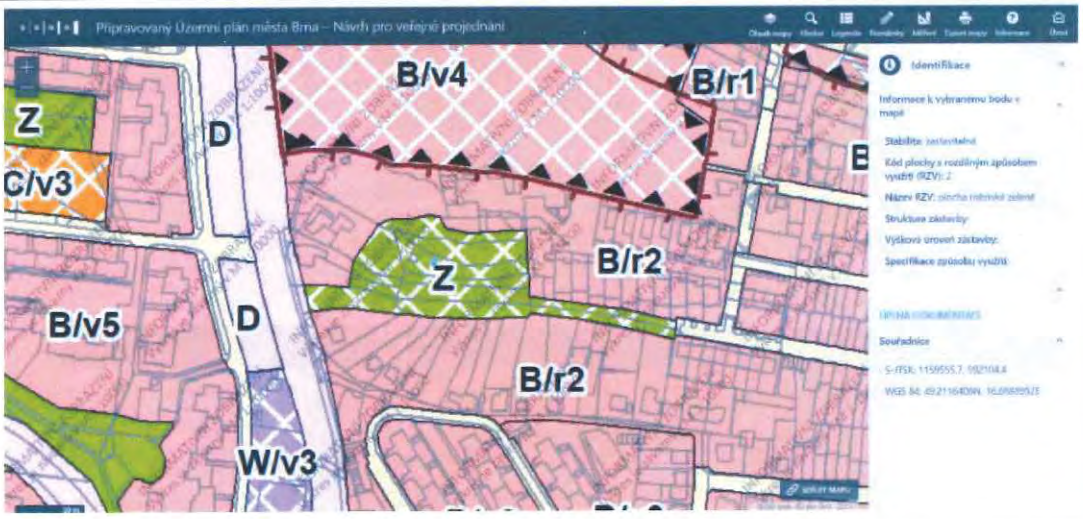
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336371/2021
Námitky

MMB/0336371/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336386
Příl.:

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

620

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336386/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh.....9.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně b[redacted] důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje sk[redacted] prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových v[redacted] Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z techn[redacted] především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhovan[redacted] Novolíšeňskou

Požadavek

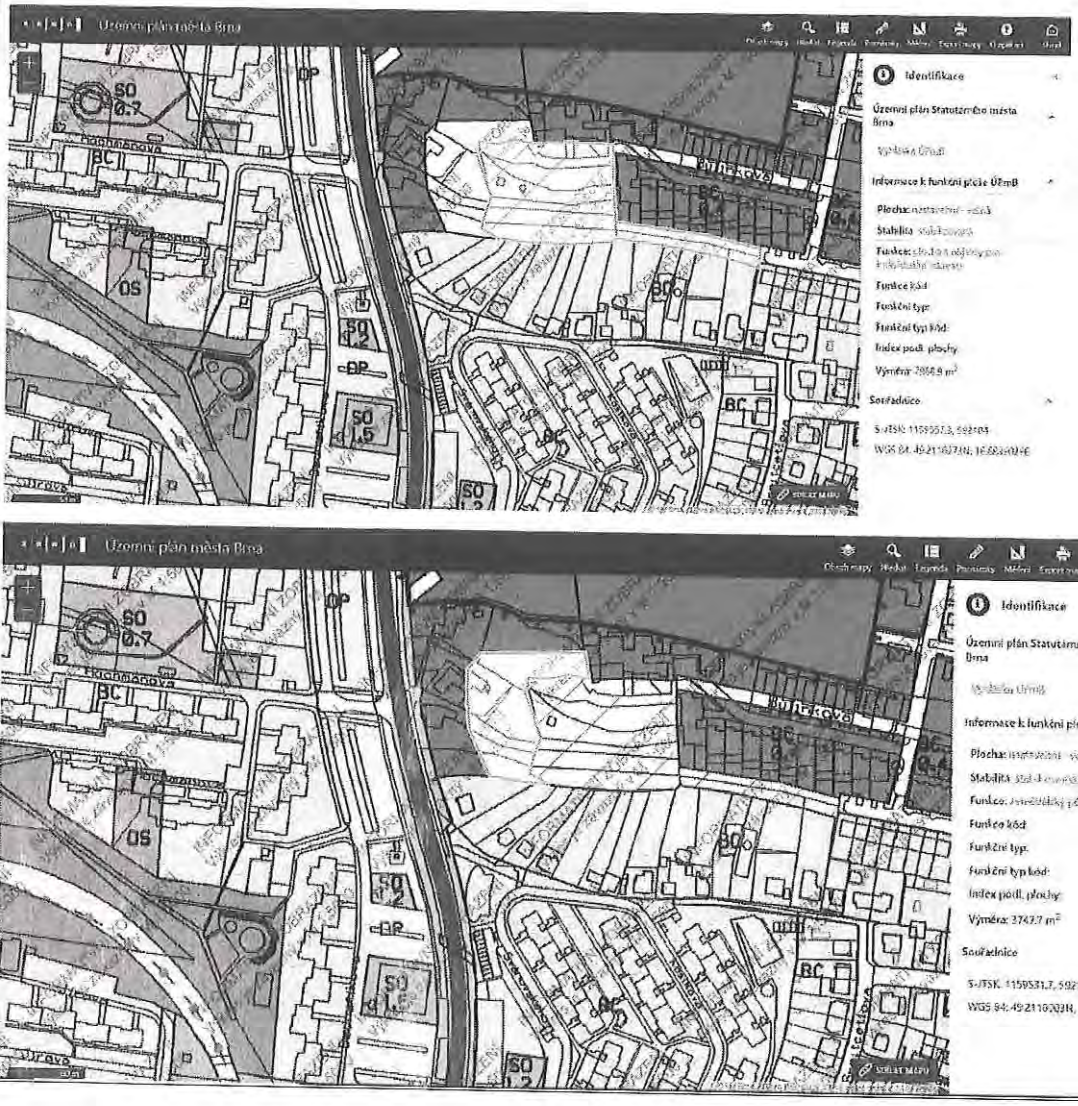
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

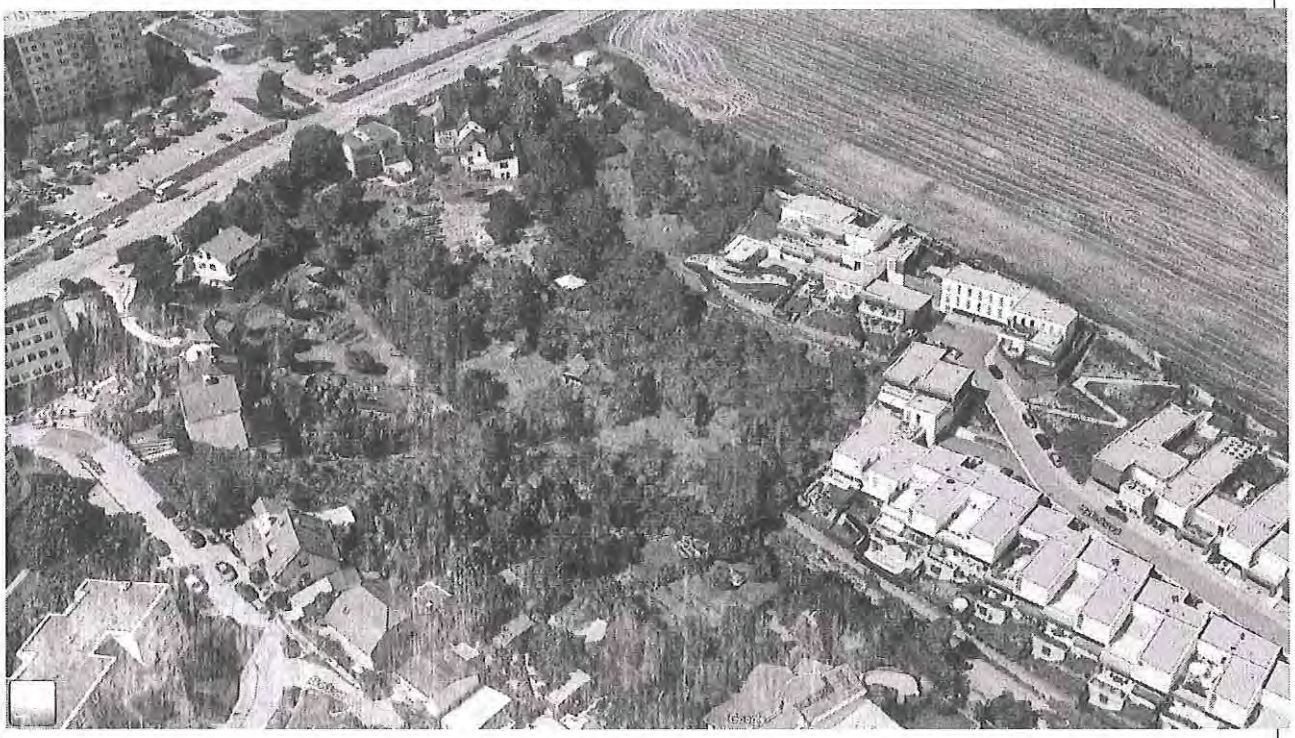
Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



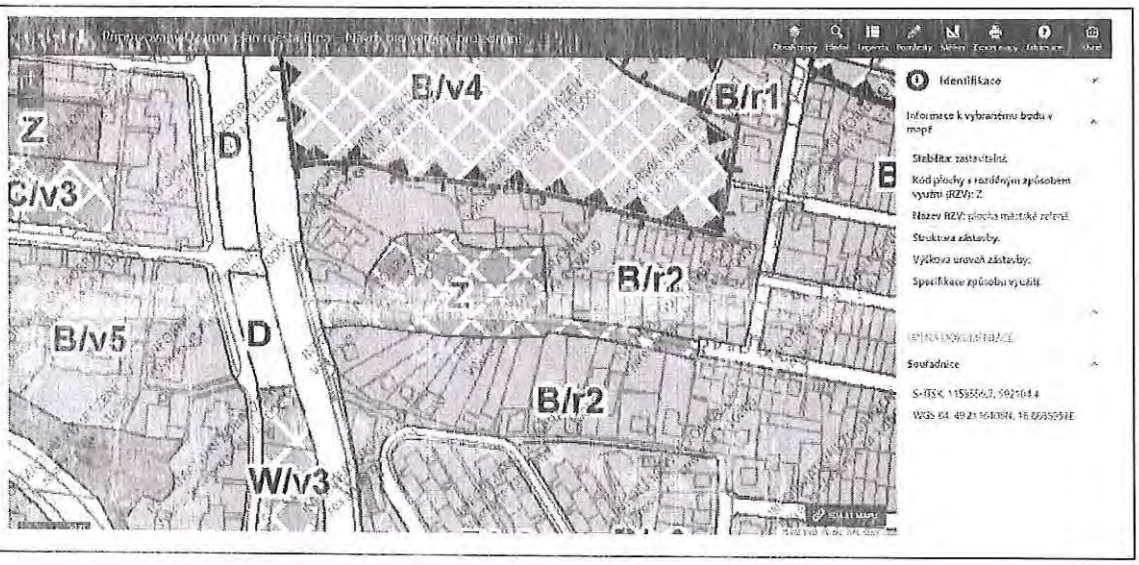
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objektu. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

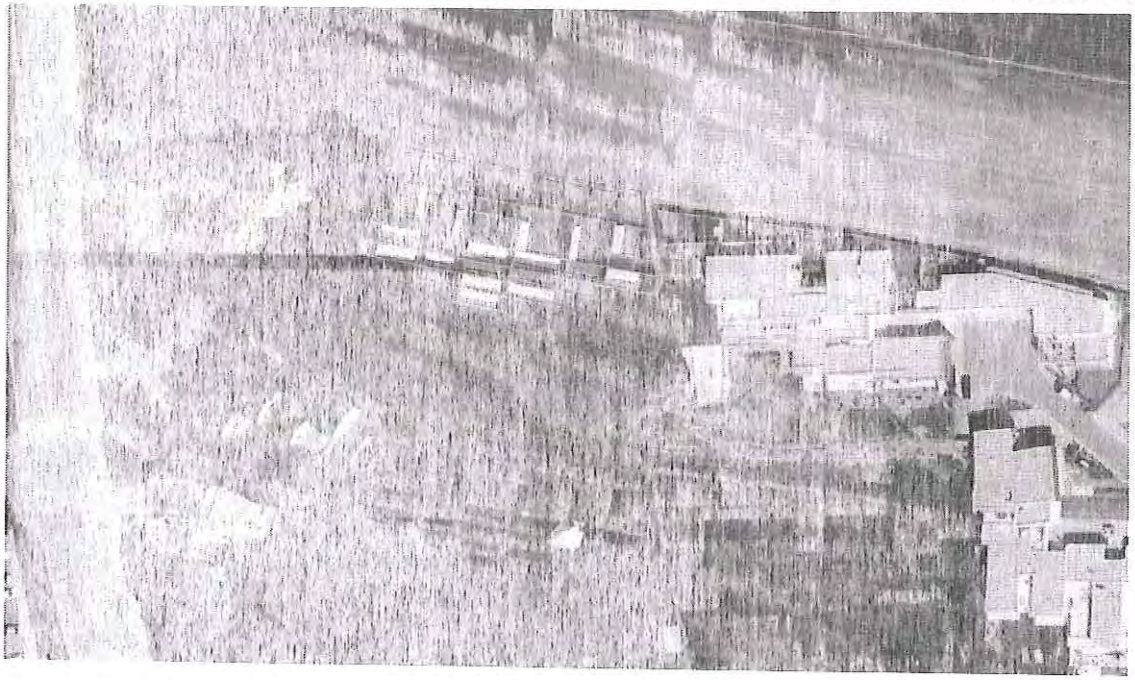
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 50o9 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

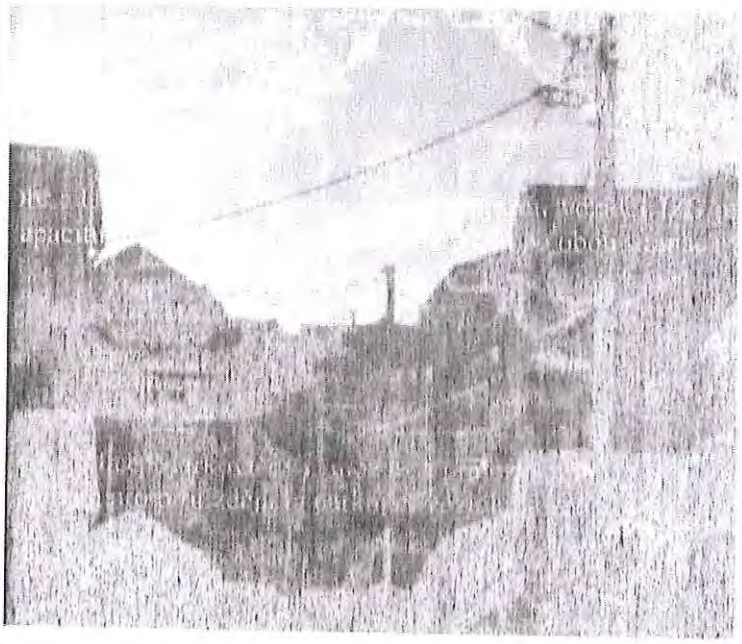
Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problematické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Šimáčkovy a Strelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

[redacted]

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336386/2021
Námitky

MMB/0336386/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

632

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh ÚPmB** (v r. 2020)

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336391/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

DS

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/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)	p.č [redacted] Červený Kopec, ulice Kejbaly – zahrádky (viz. příloha č.1)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Námitka k návrhu územního plánu
Jako vlastník – p.č [redacted] v k. ú. Bohunice podávám námitku proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je krajinná zeleň s vyznačením biozóny.
Jsem nucen zdůraznit, že vlastníkem pozemku je naše rodina od roku 1968. Krajinná zeleň se na našich pozemcích objevuje v Územním plánu opakovaně. Novinkou, která má zřejmě, byť zcela neodůvodněně, zvýraznit roli krajinné zeleně, je zakreslení biozóny. Při veřejném projednání návrhu územního plnu nebyl absolutně nikdo schopen uvést jediný, natož rozumný argument, proč dochází k tomuto návrhu.
Domníváme se, že jde o čistě účelové jednání veřejného sektoru, který se snaží umístěním krajinné zeleně do soukromých zahrádek zachovat jakousi paritu současného stavu krajinné zeleně, když jinde je zájem z ní ubrat např. pro podnikatelské účely developerů. **Základní funkcí krajinné zeleně je její veřejná využitelnost, a tedy i veřejná přístupnost. To zcela u tohoto návrhu absentuje.** Účelovost je dokládána tím, že za celou dobu existence územního plánu města Brna, ve kterém se vyskytuje na našich pozemcích krajinná zeleň, tedy nejméně za posledních 30 let, orgány města neučinily jediný pokus nastolit v lokalitě statut krajinné zeleně, ať již jakoukoliv formou. Domníváme se, že strpění omezení vlastnického práva vnucením nikým a nikdy nerealizovaných plánů po takto dlouhou dobu je již dostatečnou

benevolencí k jednání veřejné moci, a žádáme, aby byl v lokalitě zachován charakter zahrádek, tedy plochy pro rodinnou rekreaci. Omezení vlastnického práva je možné toliko ve výjimečných případech a za náhradu. Je patrné, že není nejen snaha řádně odůvodnit zařazení u těchto navrhovaných ploch, ale není ani snaha stanovit pro obě strany regule, za nichž dojde k realizaci veřejného zájmu. To zakládá zcela evidentní nerovnost účastníků těchto vztahů. Pokud nebude námitce vyhověno, budou se dotčení vlastníci domáhat ochrany svých práv všemi právními prostředky, a to i spojením s dalšími vlastníky v dalších lokalitách postižených stejně nespravedlivým a neoprávněným způsobem.

V ..... dne	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha. č. 1- zákres území Červeného kopce dotčeného Námitkou



MMB/0336391/2021
Námitky

MMB/0336391/2021

Námitka

Výrok:

Námitce 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. Současné využití do doby realizace cílového stavu plochy je tedy přípustné na základě obecných podmínek využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 63 94
Příl.:

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

664

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336394/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... 1 ..... celkový počet stran všech příloh..... 8 .....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

[redacted]

Požadavek

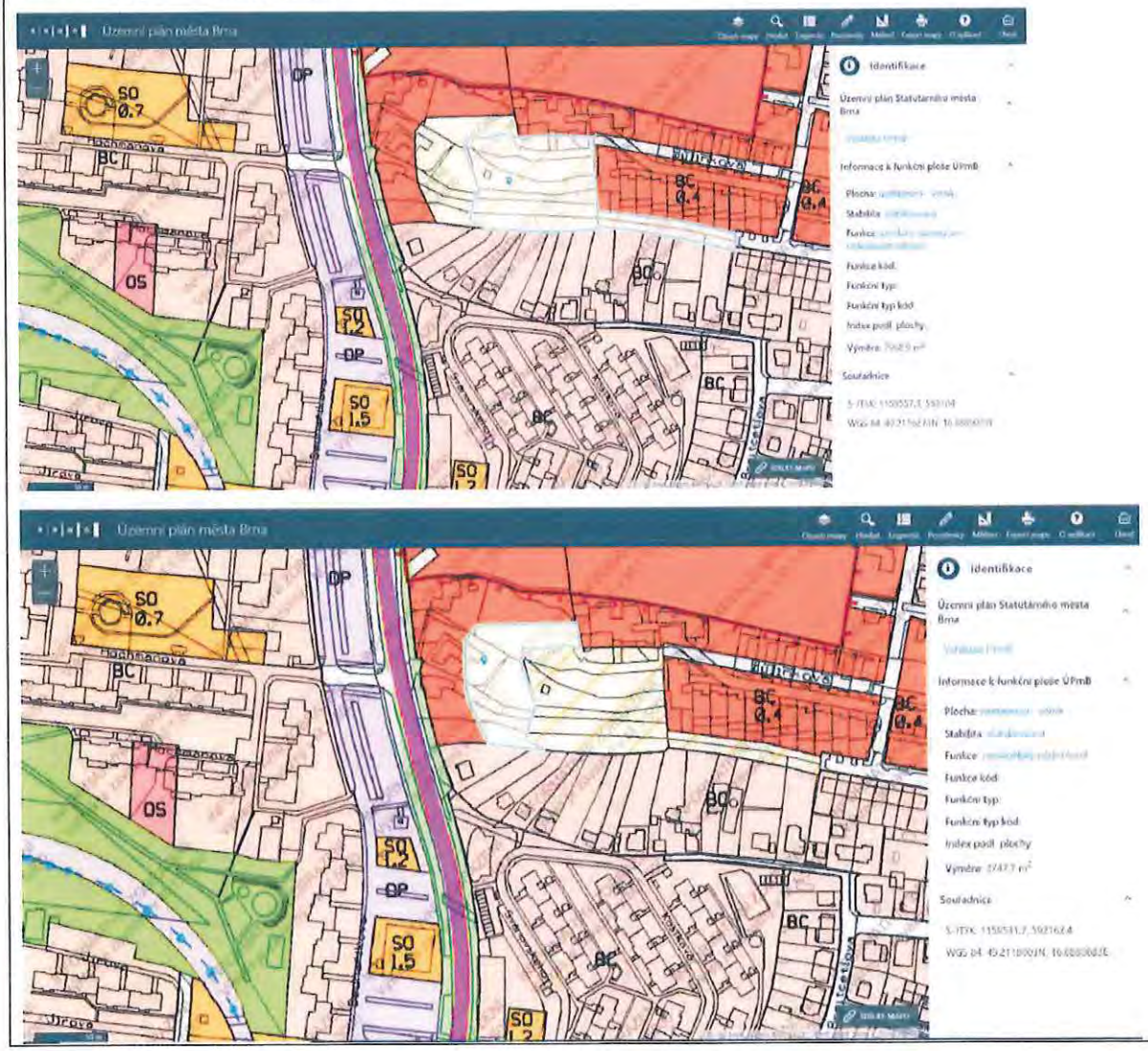
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



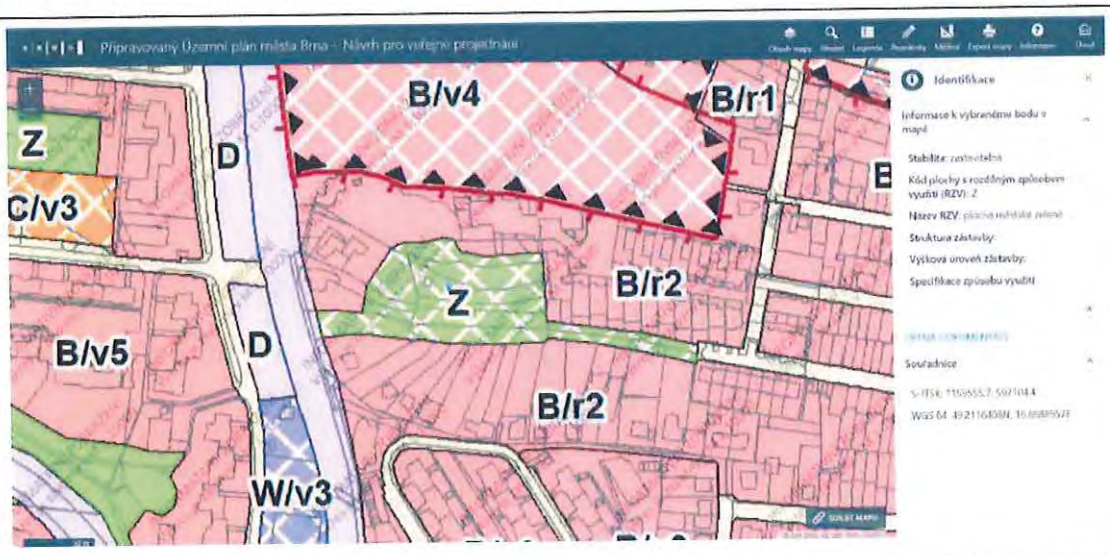
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] ....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336394/2021
Námitky

MMB/0336394/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336395/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

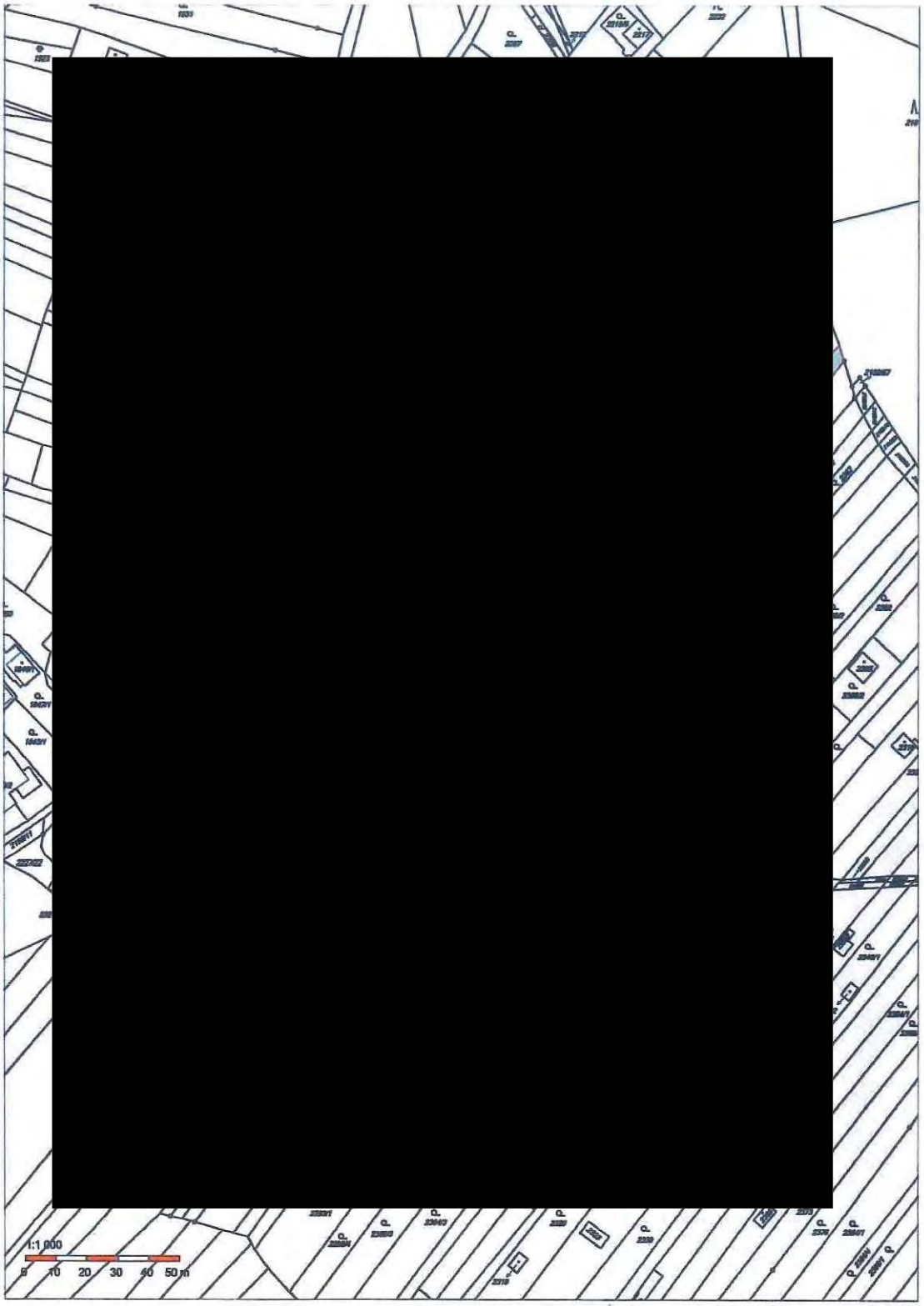
824

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

DS

Věc: Námitka k návrhu nového ÚPmB

Uplatňujeme tímto své právo na podání námitky k návrhu nového územního plánu z března 2020.
Námitku k predloženému návrhu ÚP predkládáme jako vlastníci parcel [redacted] v k.ú. Bosonohy(viz. níže).



Připravovaný Územní plán města Brna



100 m

1 : 3 000

Žádáme, aby byly výše uvedené parcely nebo alespoň jejich část podél ulice Sojkova(viz. str .2) , zařazeny do funkční plochy B/r2. Předmětná plocha se nachází ve východní části k.ú. Bosonohy v přímé návaznosti na funkční plochu B/r2 – ul. Křivánky. V současnosti je území využito jako zahrady s drobnými rekreačními objekty, které jsou ale často využívány k bydlení. V návrhu nového územního plánu je celý prostor mezi ulicemi Sojkova, Křivánky a Jihlavská(zemědělsky využívané plochy) celý zařazen do zastavitelných ploch(B/v3) a území těchto zahrádek ani jejich navazující části na zástavbu nikoliv. Takto jsou zvýhodněni devolepeři před jednotlivými vlastníky a jejich majetek znehodnocen. Přitom stavebních parcel určených k individuální výstavbě rodinných domů je v Brně nedostatek.
Území zahrádek má chrarakter vhodný pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech a infrastruktura je dostupná.
V návrhu územního plánu, který zpracoval ateliérem Archdesign toto území již zakomponované do urbanistické struktury bylo a bylo určeno k zastavění celé.

Předem děkujeme za Váš kladný postoj k naší námitce a prosíme o zapracování do nového územního plánu.

S prátelským pozdravem

Vlastníci parcely č. 2268/1

[redacted]

Vlastníci parcely č. [redacted]

[redacted]

Vlastníci parcely č. [redacted]

[redacted]

Vlastníci parcely č. [redacted]

[redacted]

Za uvedené vlastníky jedná pověřená osoba:

[redacted]

MMB/0336395/2021
Námitky

MMB/0336395/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB byl zpracován jako invariantní, a to ze tří variant konceptu Územního plánu a dle schválených Pokynů pro zpracování návrhu ÚPmB (dále jen Pokyny) Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/40. zasedání konaném dne 19. 6. 2018 usnesením ZM7/3871. Předmětné území bylo na základě Pokynů upraveno dle varianty III Konceptu, a to s podmínkou známosti trasování silnice X43.

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

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Čj. MMB 0336402
Příl.

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

1156

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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/0336402/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21 Chmelnice

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávajícího biokoridoru v území, které je posledním místem zeleně v silně urbanizovaném území. Tento biokoridor byl bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněn na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou

v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

Požaduji, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávajícího biokoridoru, jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



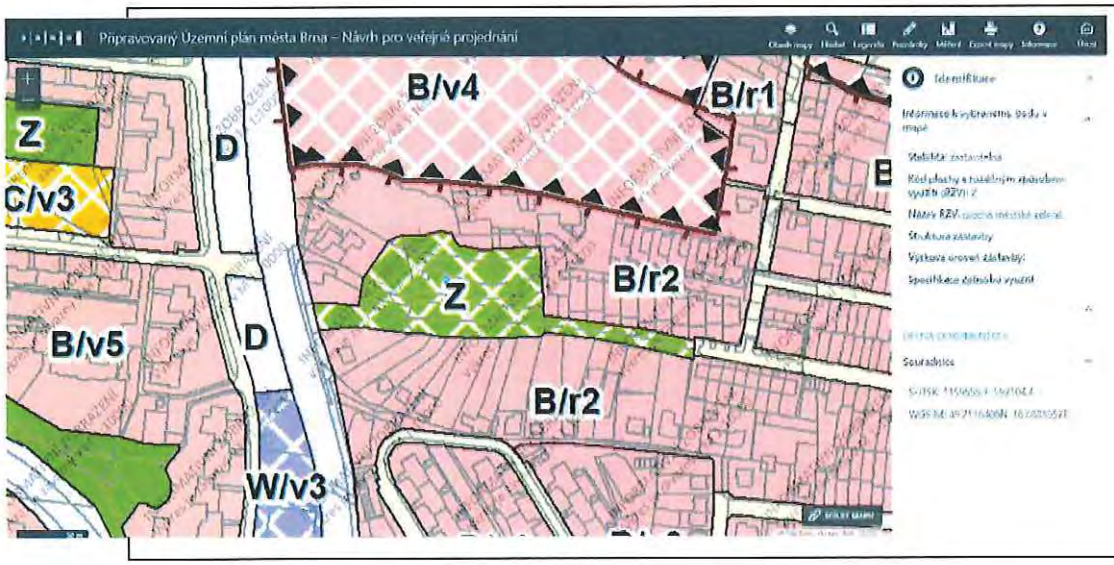
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci stávajícího biokoridoru, jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice

pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové

rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by

nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice,

Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice se dopravně bezpečnostní situace zhorší i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávajícího biokoridoru jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336402/2021
Námitky

MMB/0336402/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336419
Příl.:

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

1157

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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/0336419/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	JSEM
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Brno Líšeň	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

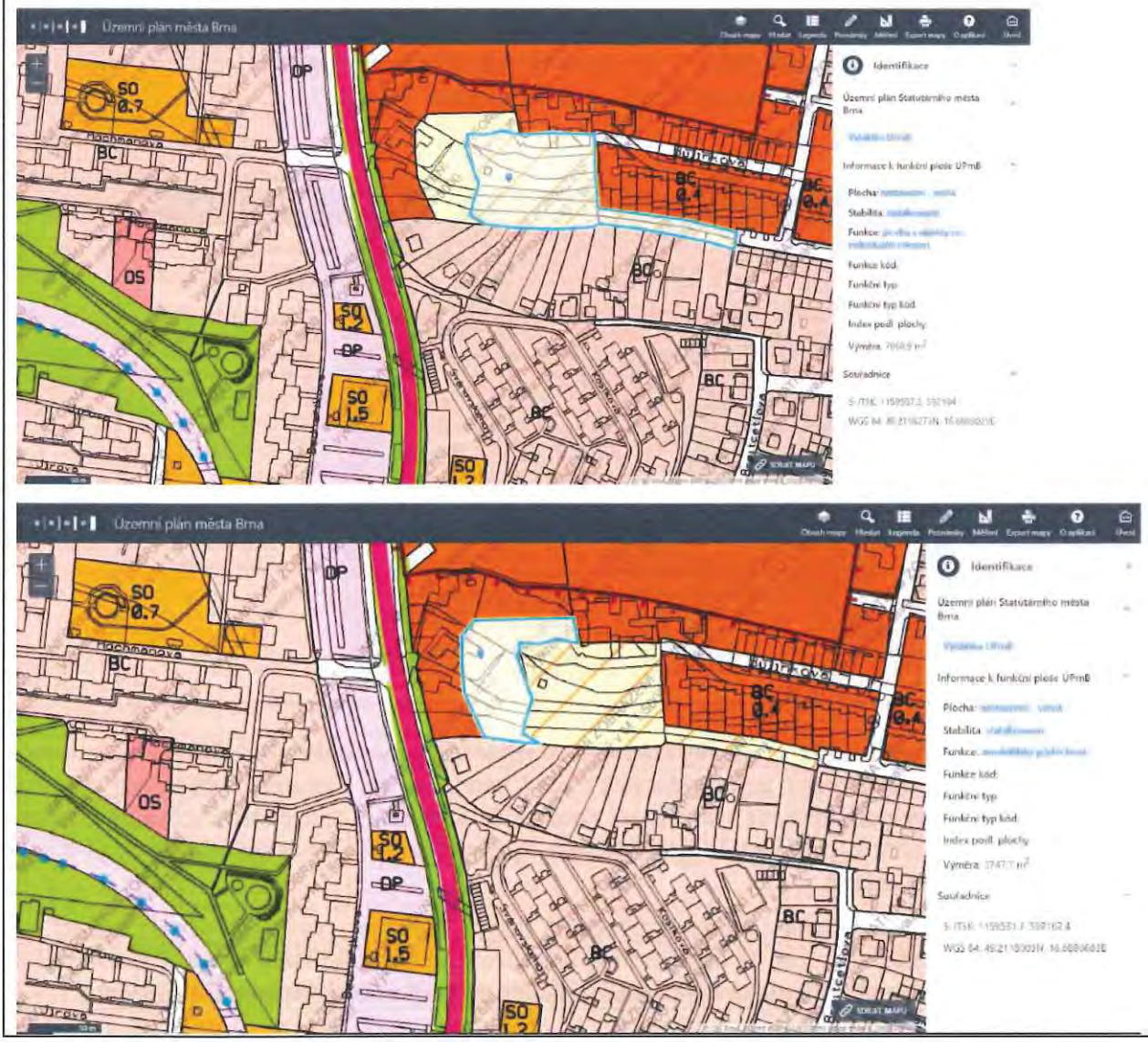
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



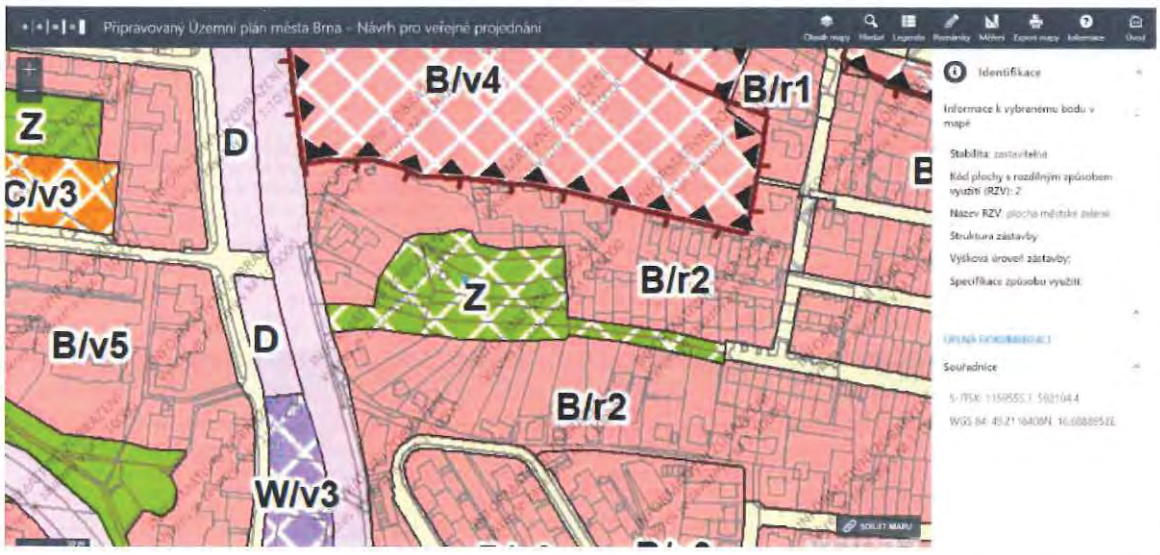
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336419/2021
Námitky

MMB/0336419/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336428/2021
Příl.:

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

1119

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336428/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna ISAM

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

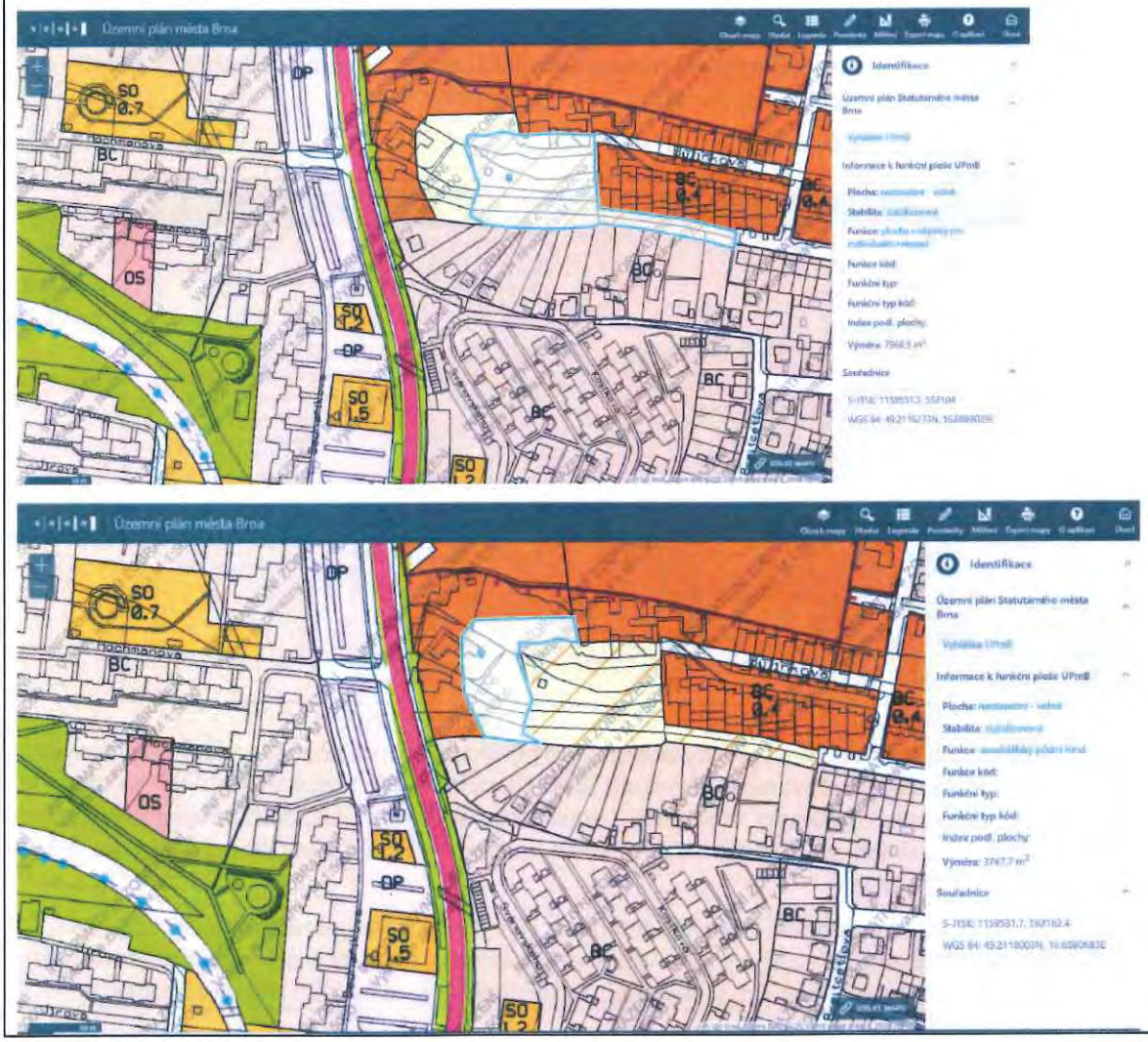
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



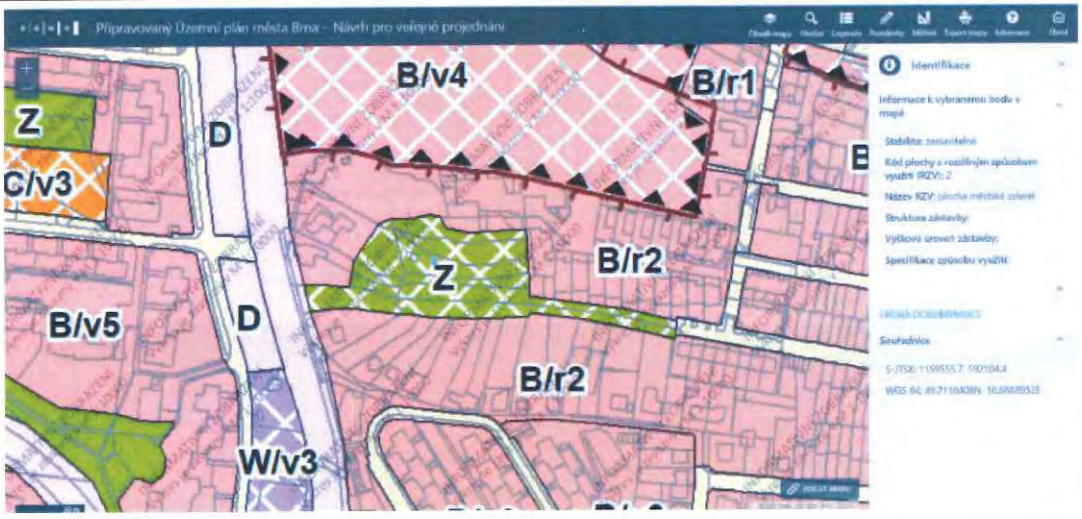
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .. [redacted] ...

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336428/2021
Námitky

MMB/0336428/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336434
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336437/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



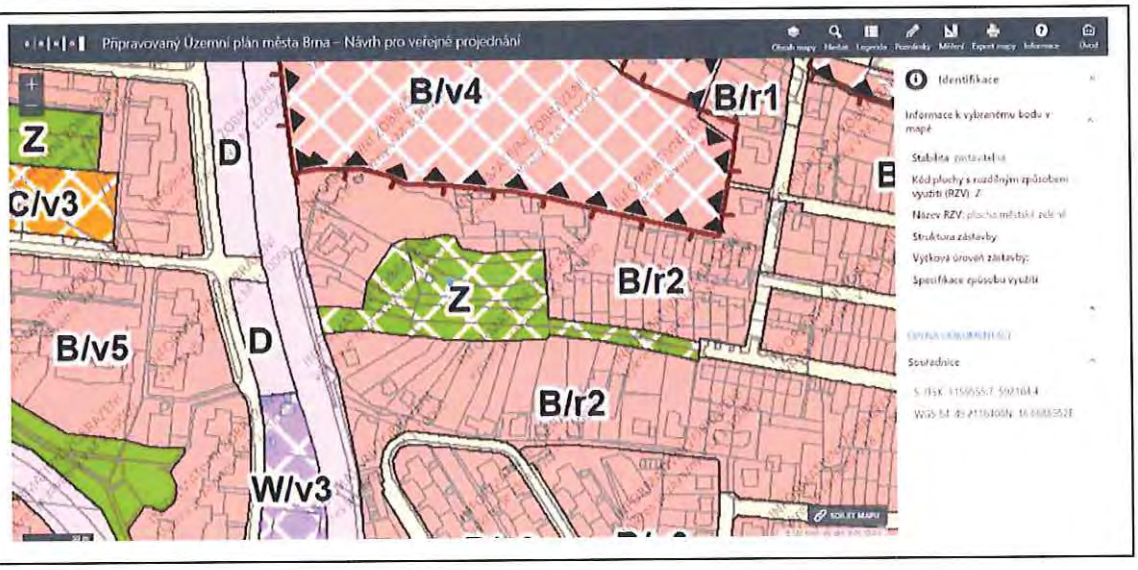
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336437/2021
Námitky

MMB/0336437/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336440
Příl.:

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

676

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336440/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

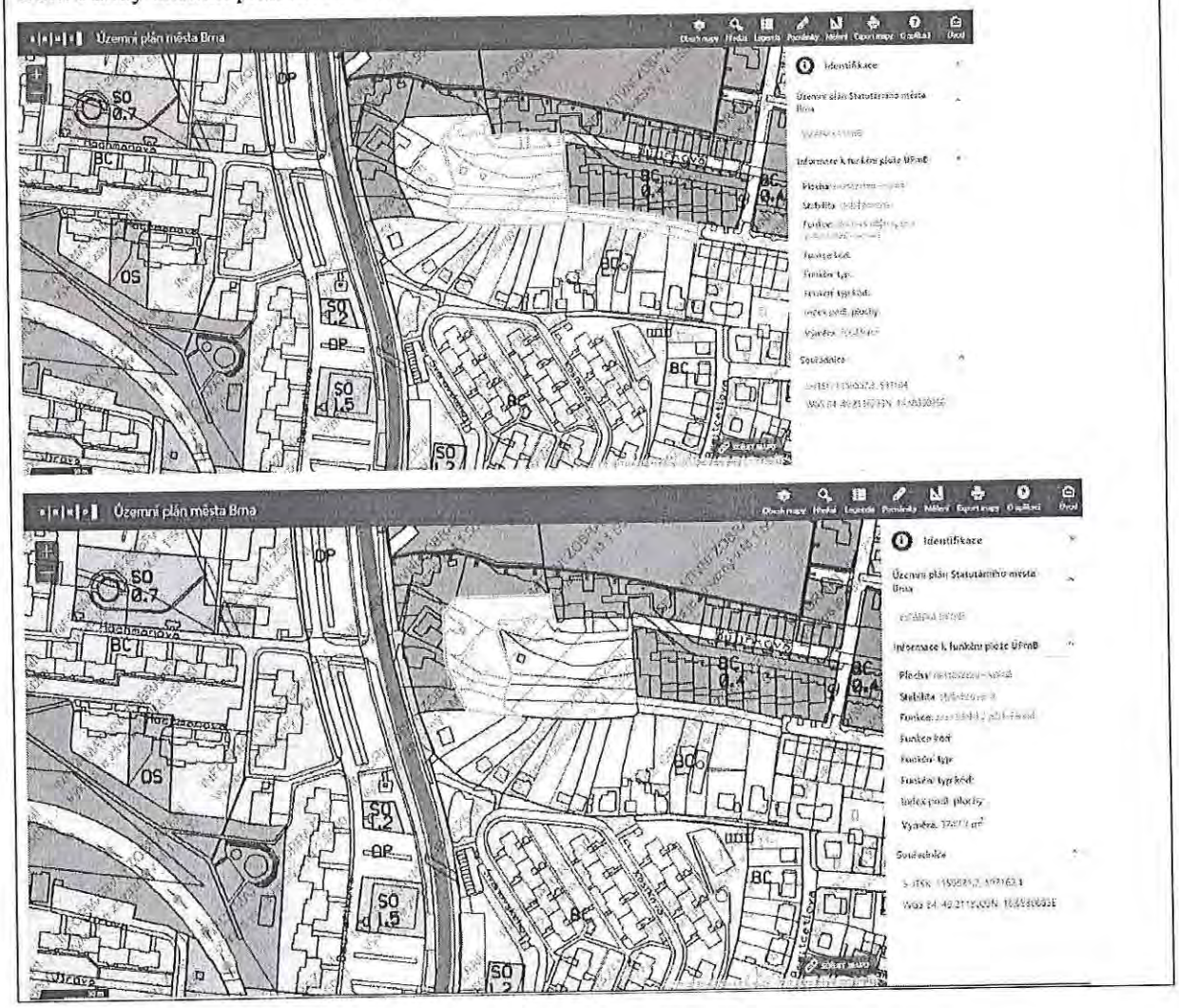
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíščňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



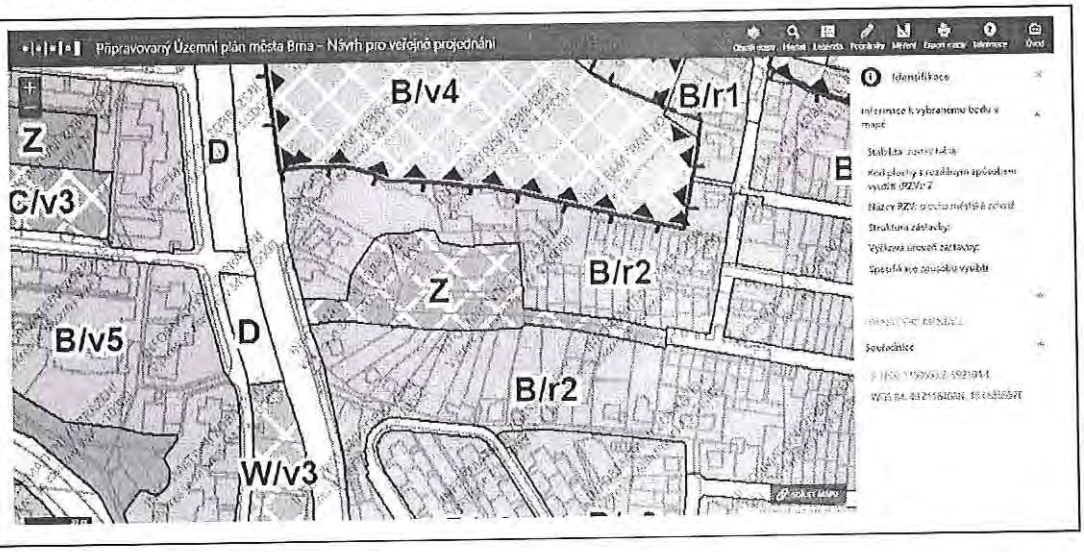
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

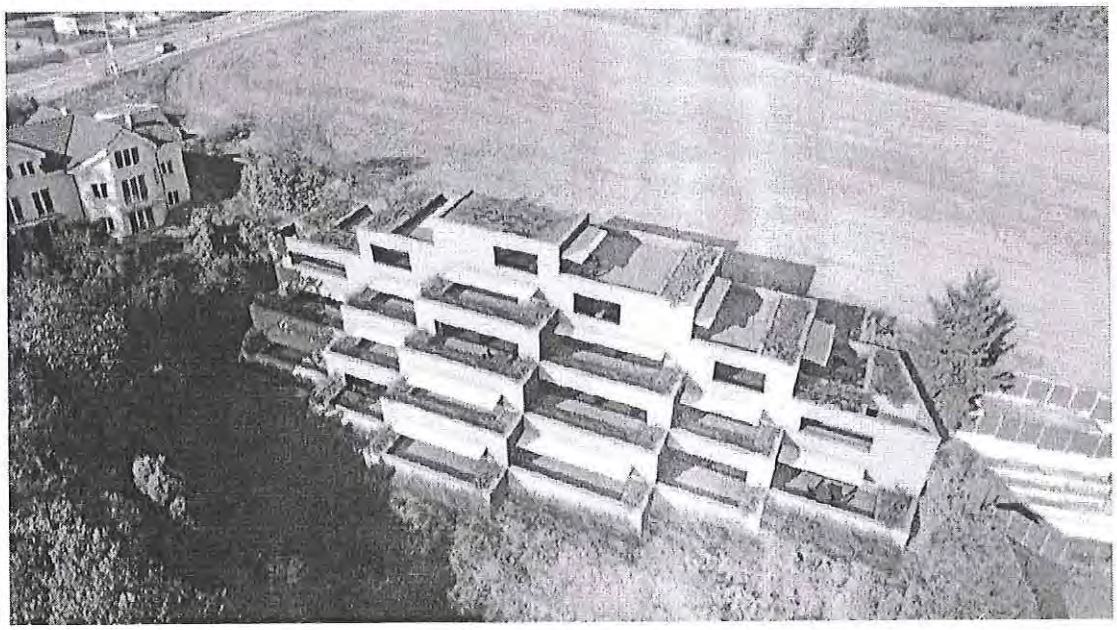
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

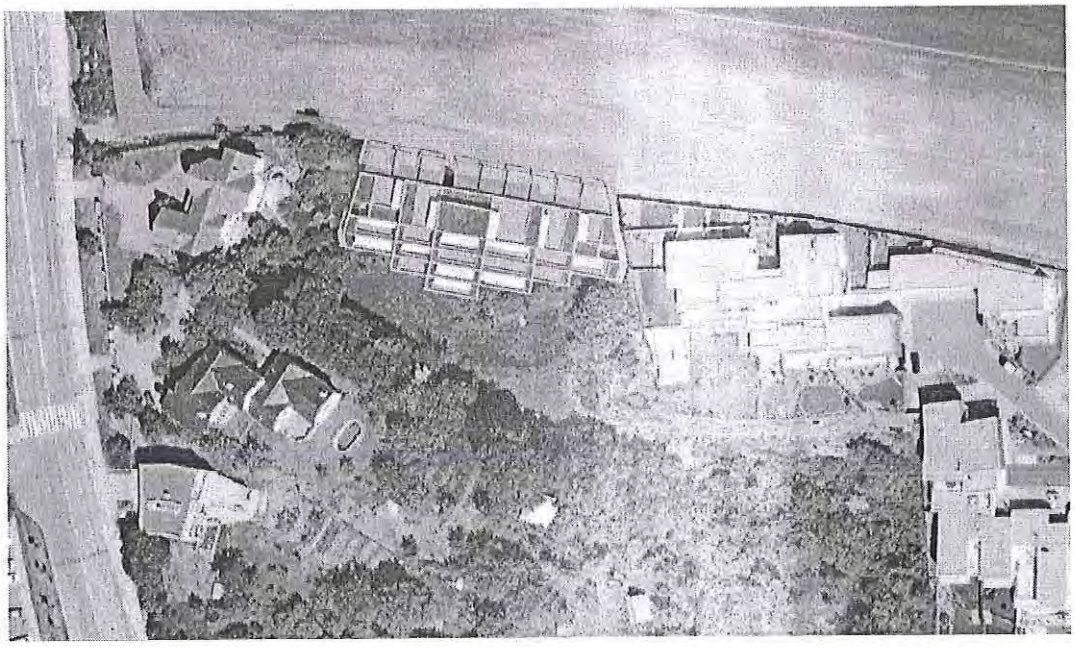
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná p[illegible] vl[illegible] s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkov[illegible]h [illegible]. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – od[illegible] s[illegible] kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškové[illegible] vo[illegible] a stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě ne[illegible]atečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokality 0,[illegible] s p[illegible] obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet o[illegible]yva[illegible] 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství o[illegible]yva[illegible] bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita p[illegible]ipravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k e[illegible]ní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připraven[illegible]

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

[redacted]

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] ..

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336440/2021
Námitky

MMB/0336440/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336442
Příl.:

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

677

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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/0336442/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 7

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.
Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

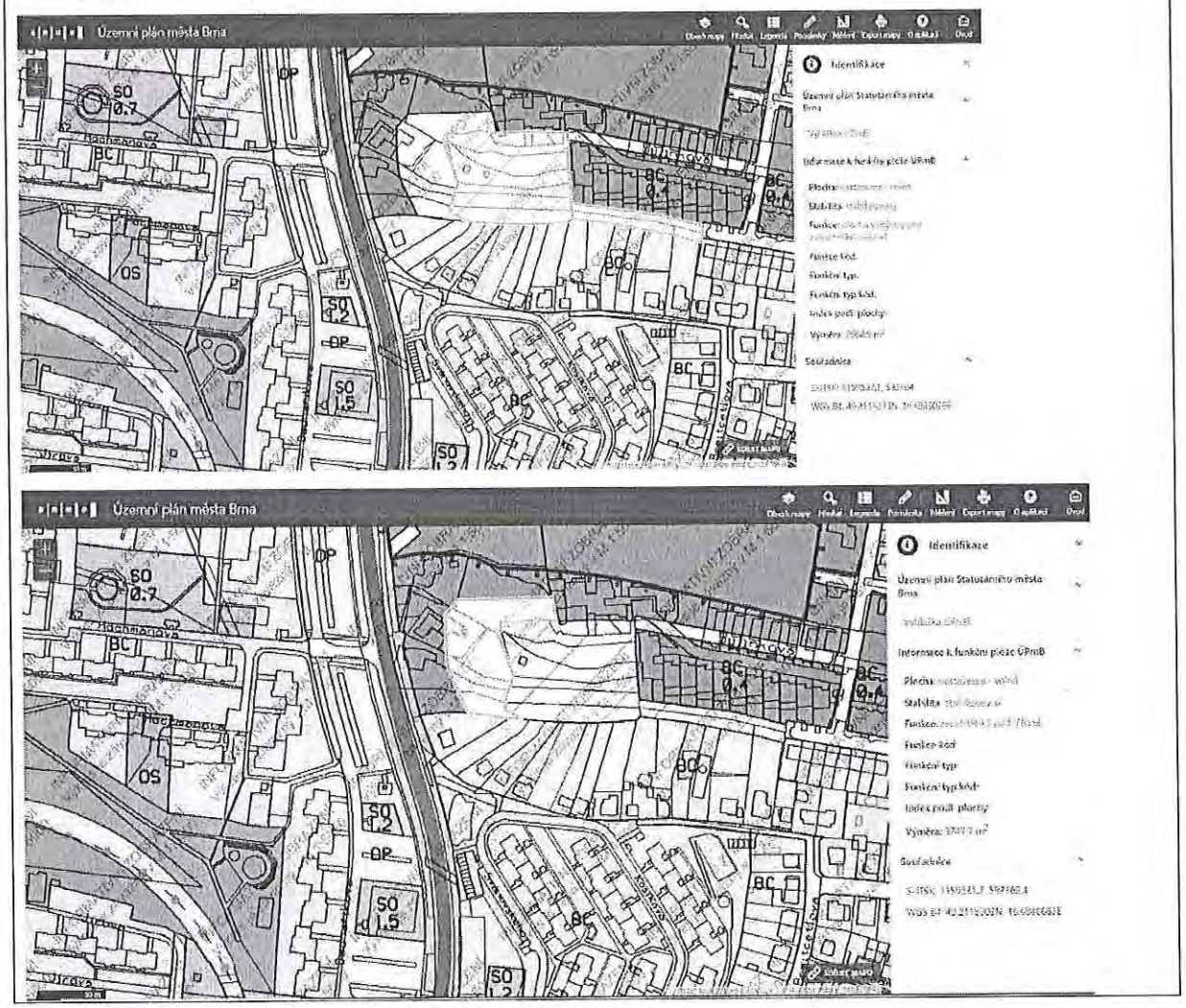
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

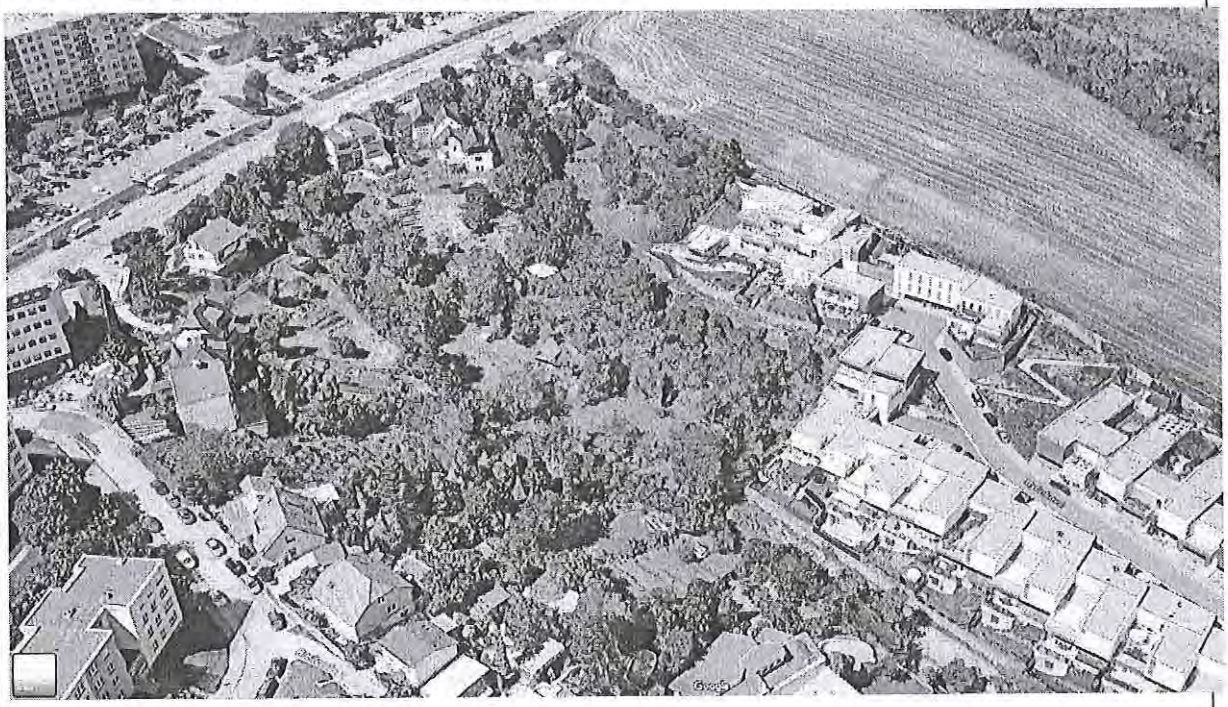
Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



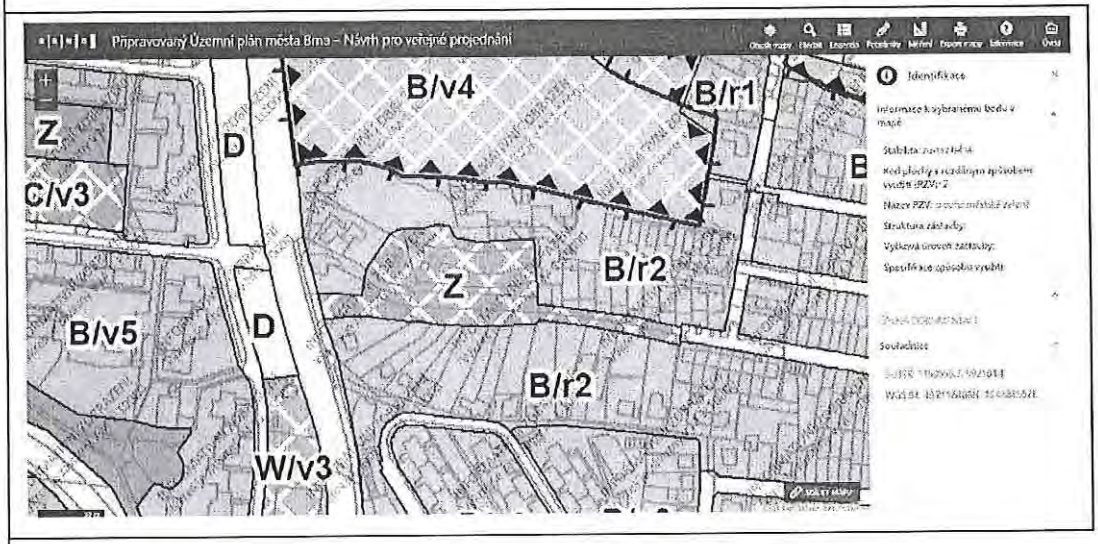
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .... [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336442/2021
Námitky

MMB/0336442/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336444
Příl.

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

1118

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336444/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

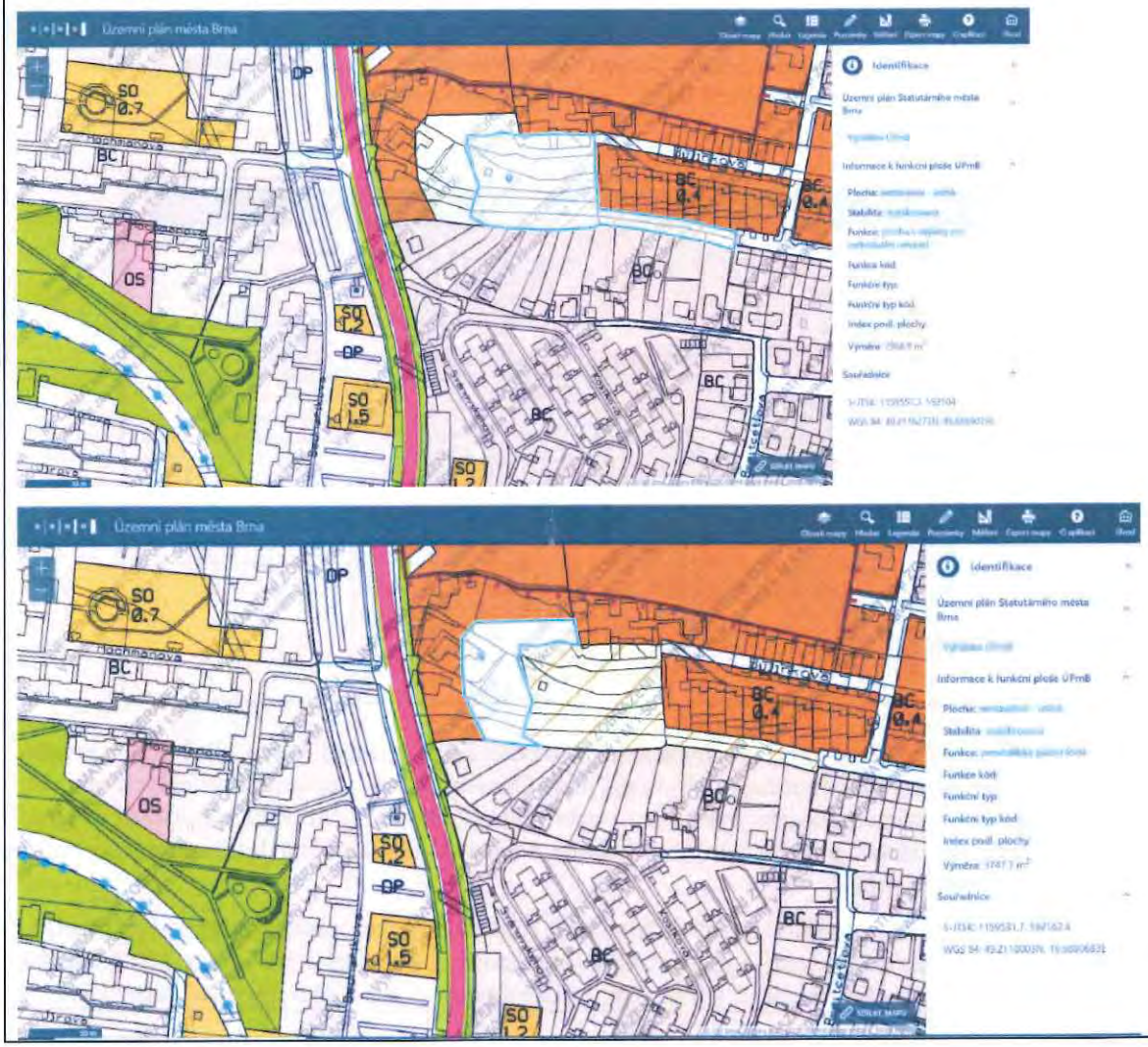
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



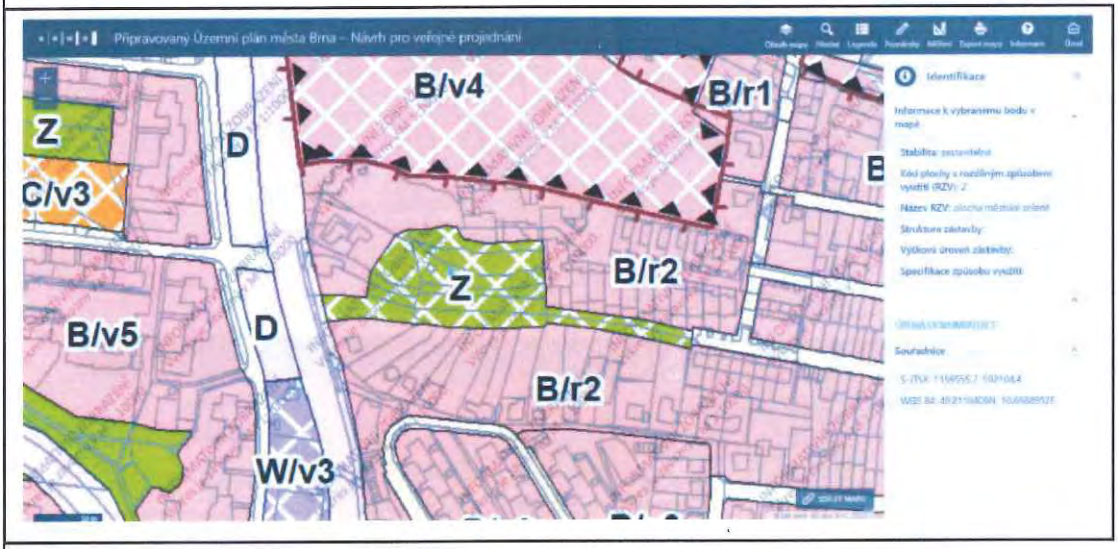
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336444/2021
Námitky

MMB/0336444/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336451
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1146

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336451/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336451/2021
Námitky

MMB/0336451/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336459/2021
Příl.:

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

670

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336459/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: luk.dr@centrum.cz tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

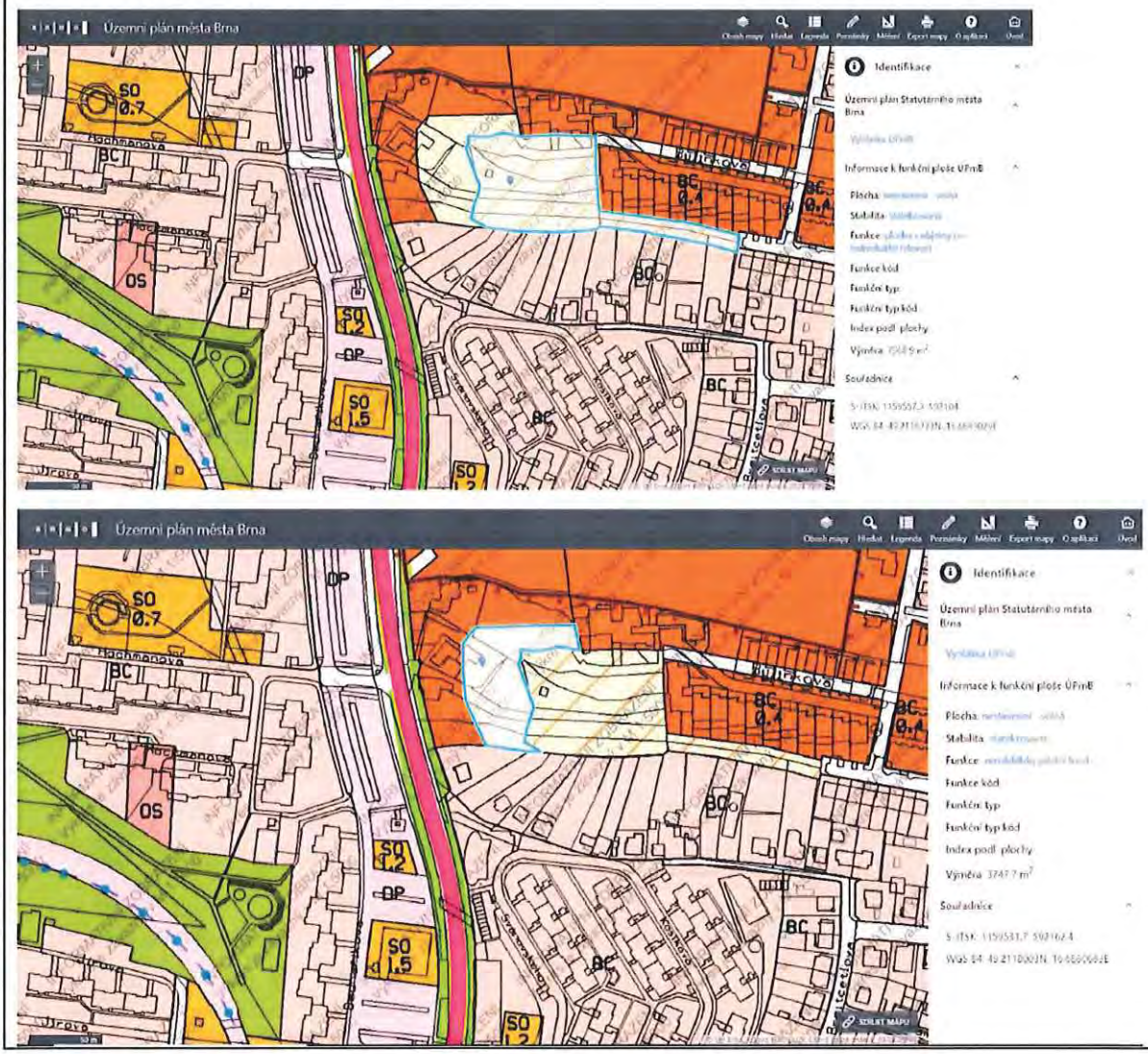
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336459/2021
Námitky

MMB/0336459/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336610
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1147

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336610/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5fc0

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Brno Líšeň	parc. č.

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1* [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

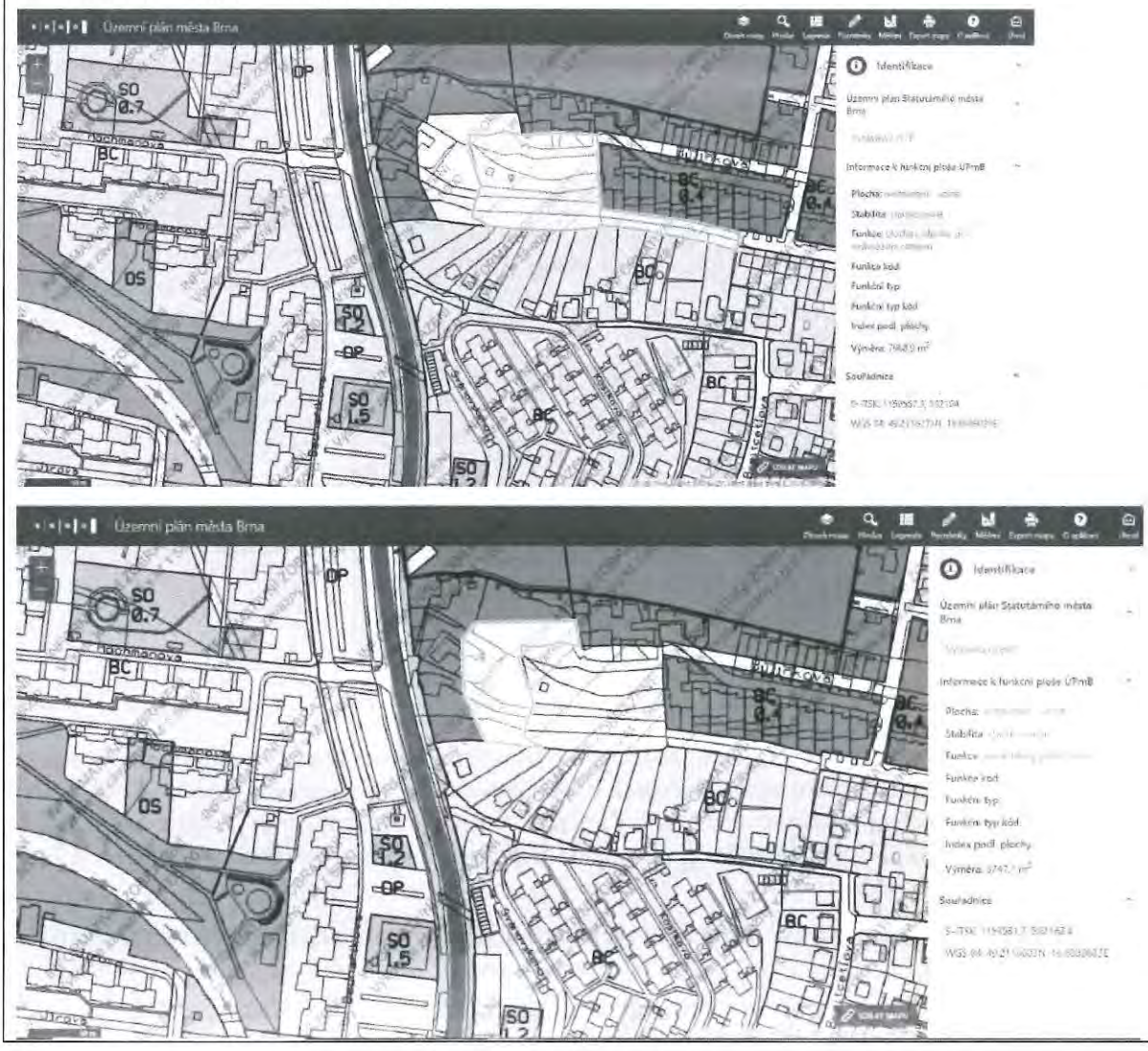
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

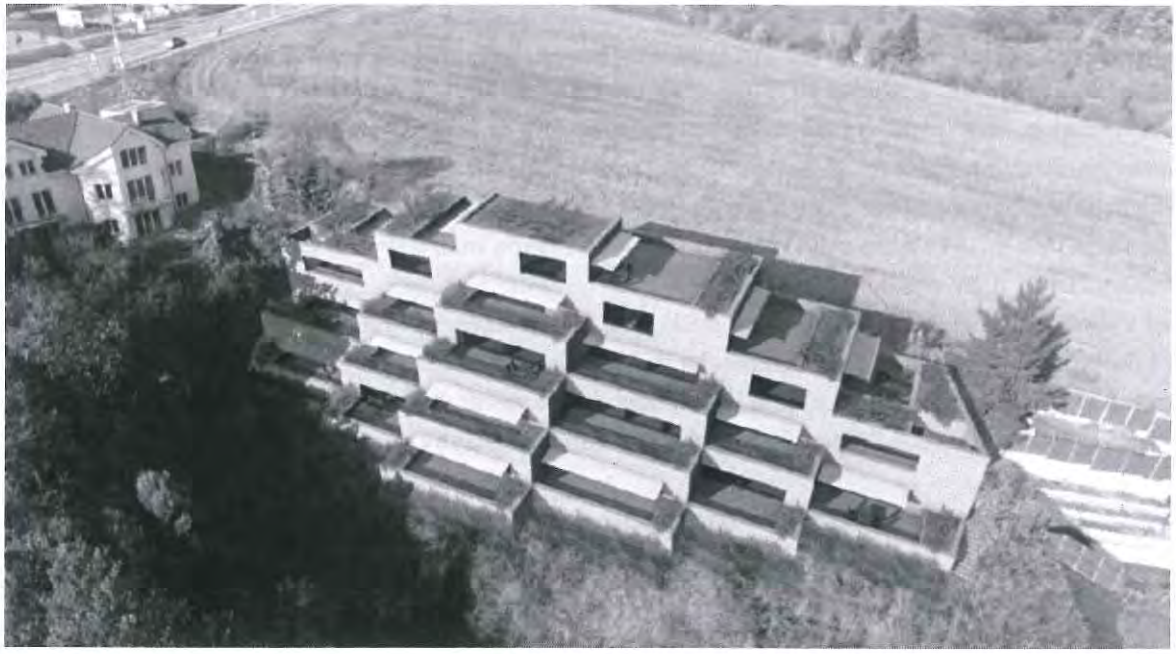
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336610/2021
Námitky

MMB/0336610/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336623
Příl.:

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

679

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336623/2021
listy:1 přílohy:
druh: lí/sv:
mmb1es7d2f5fce

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí

Novolíšeňskou

Požadavek

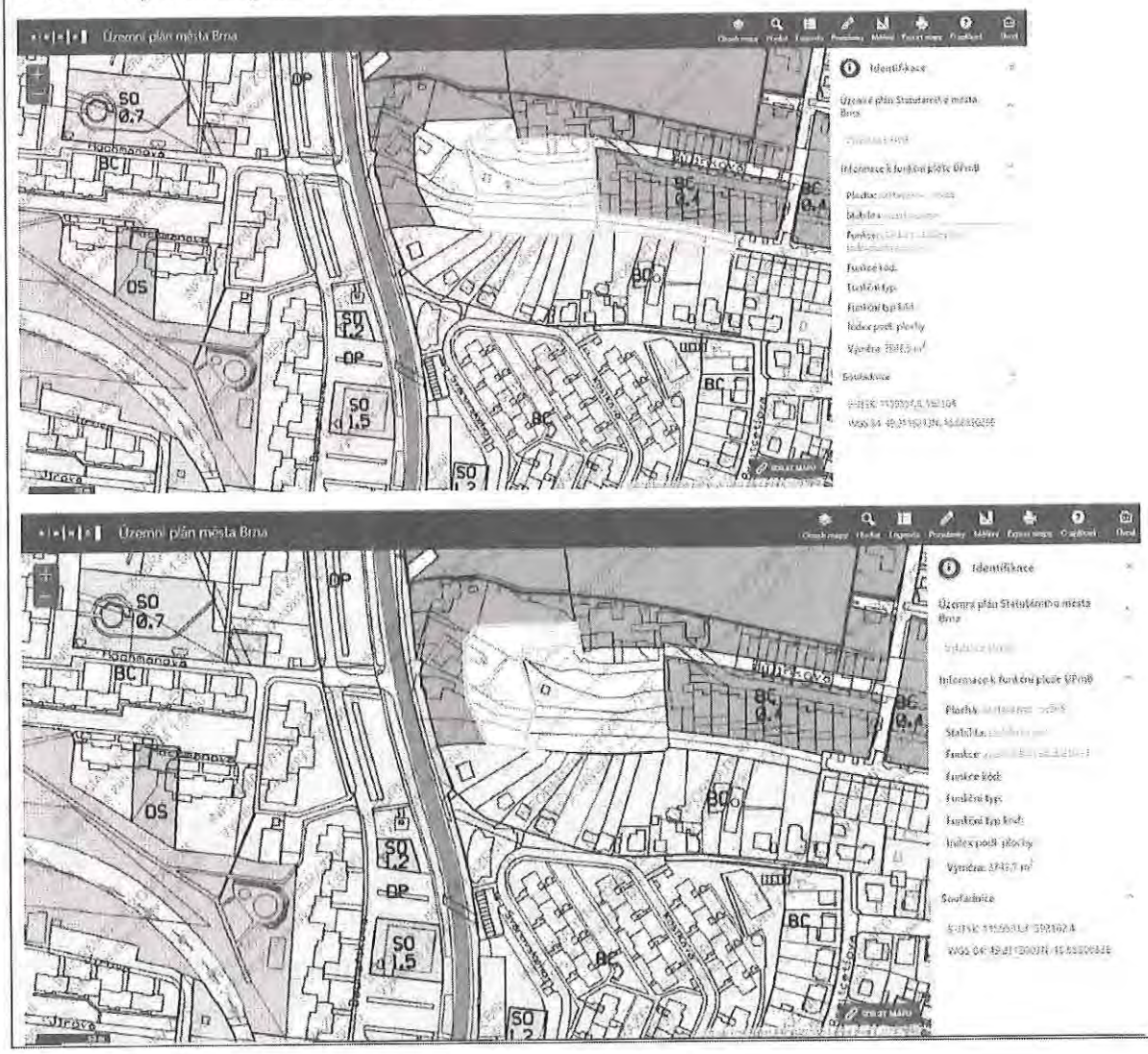
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



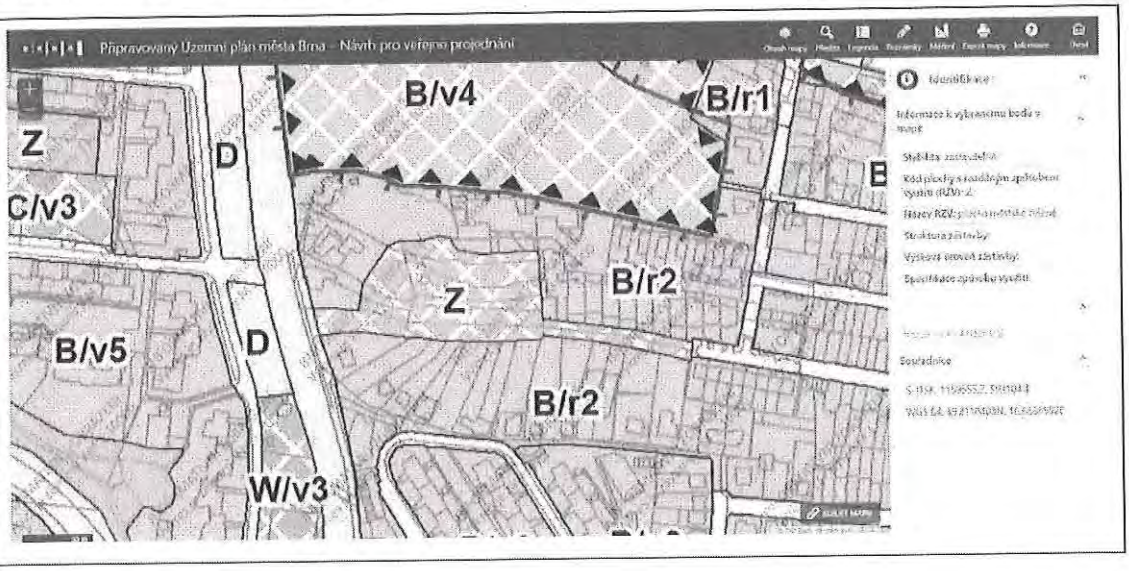
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

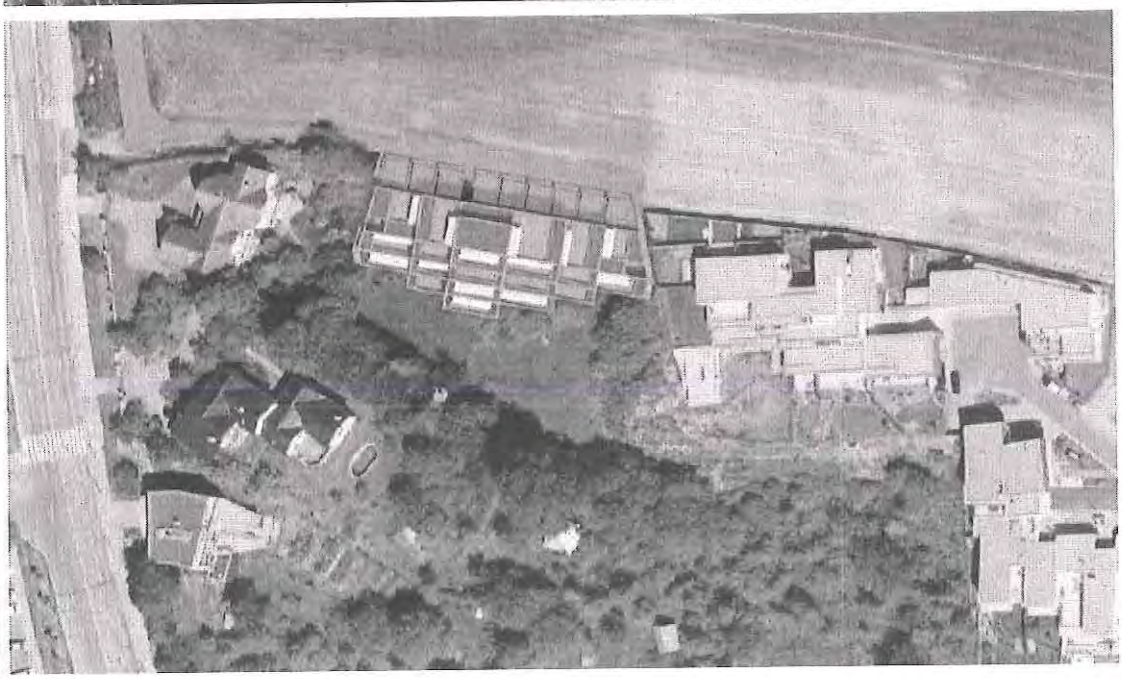
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336623/2021
Námitky

MMB/0336623/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB 0336642
Příl.

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

1149

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	l. č. [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Brno Líšeň	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336642/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f5fee

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

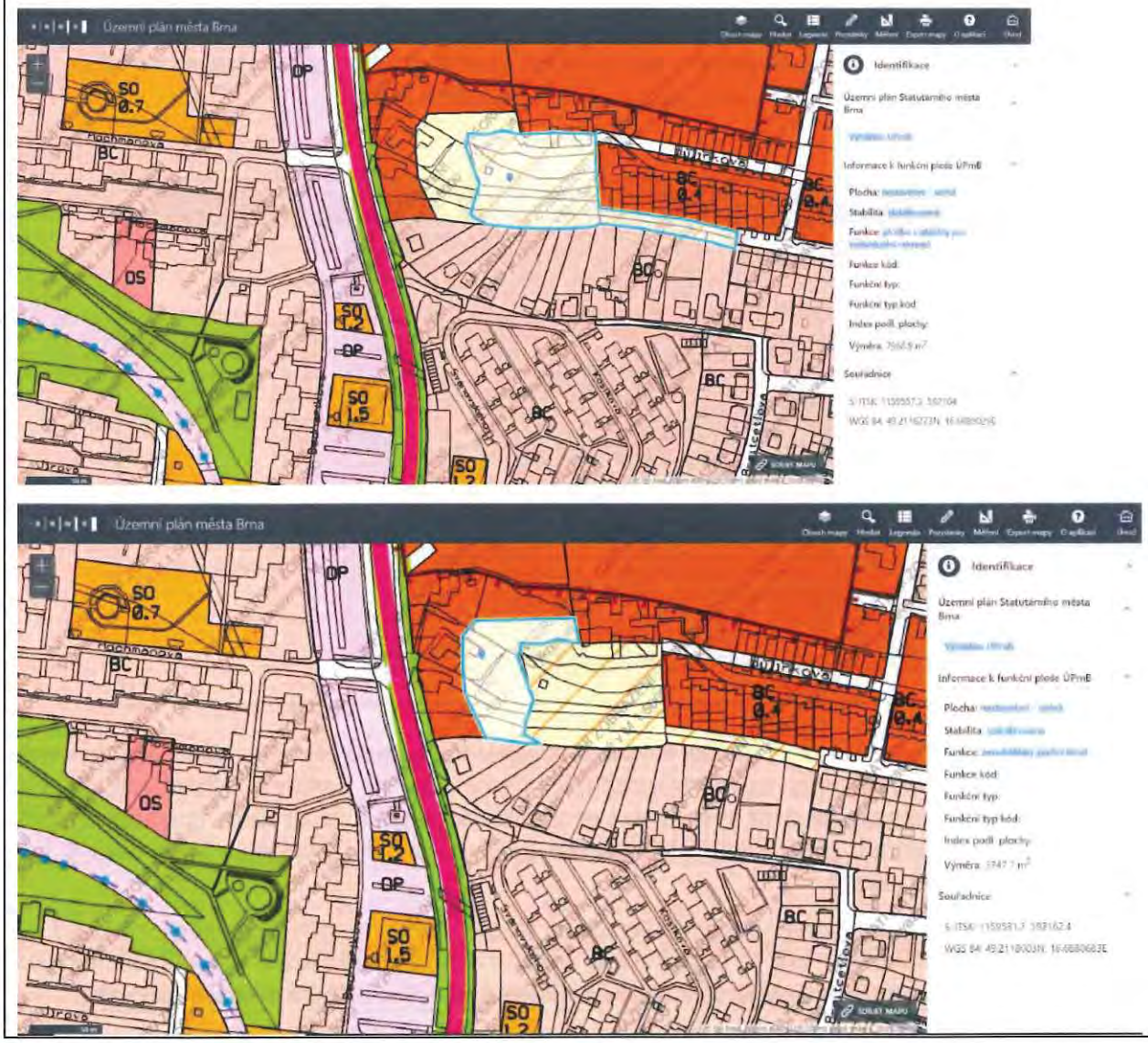
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



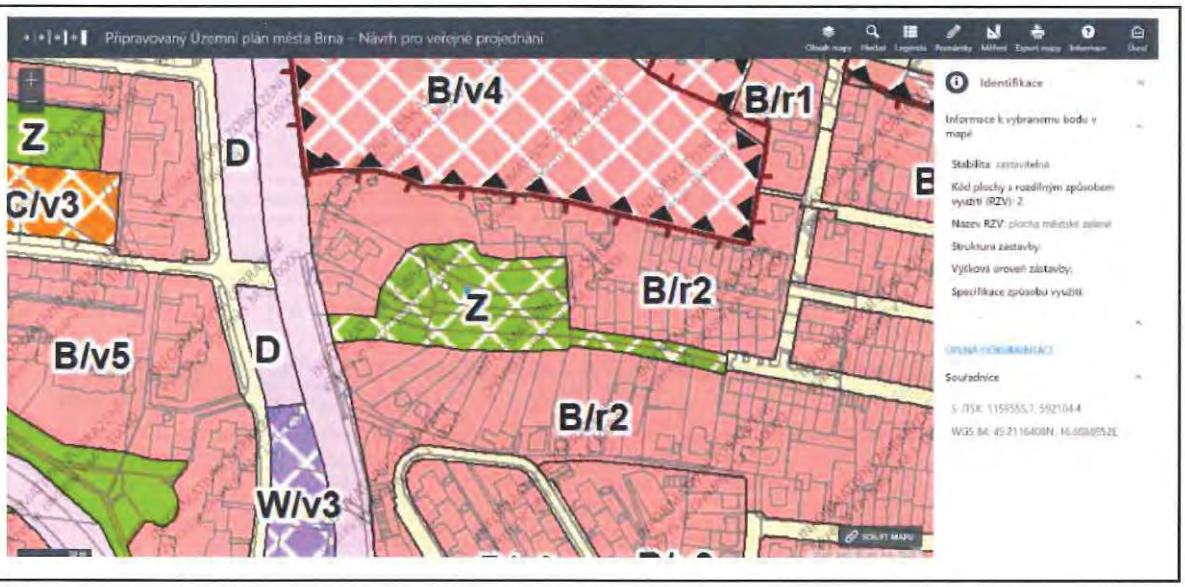
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336642/2021
Námitky

MMB/0336642/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB 0336648
Příl.

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

1145

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336648/2021
listy:1 přílohy:
druh: list/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

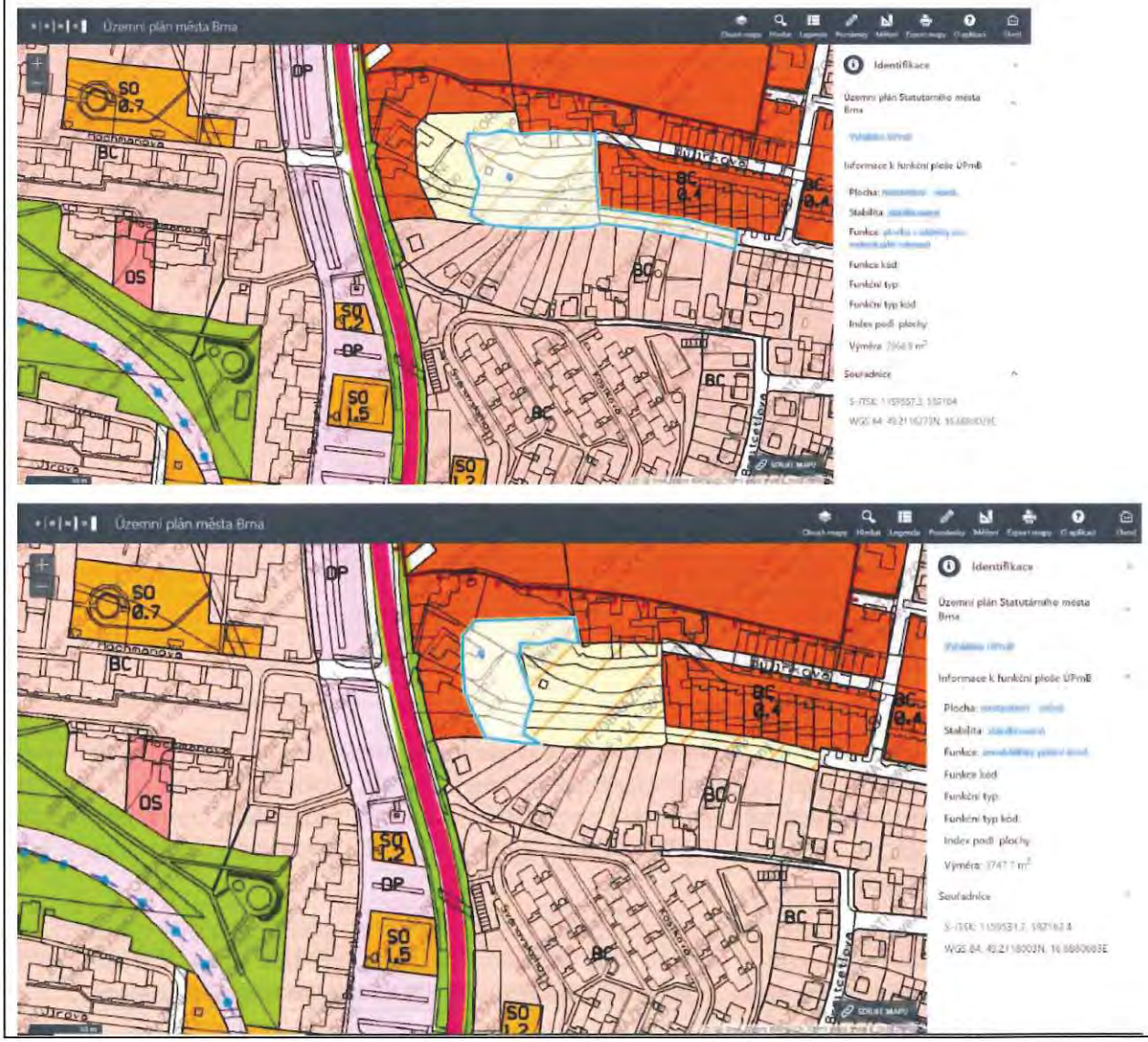
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



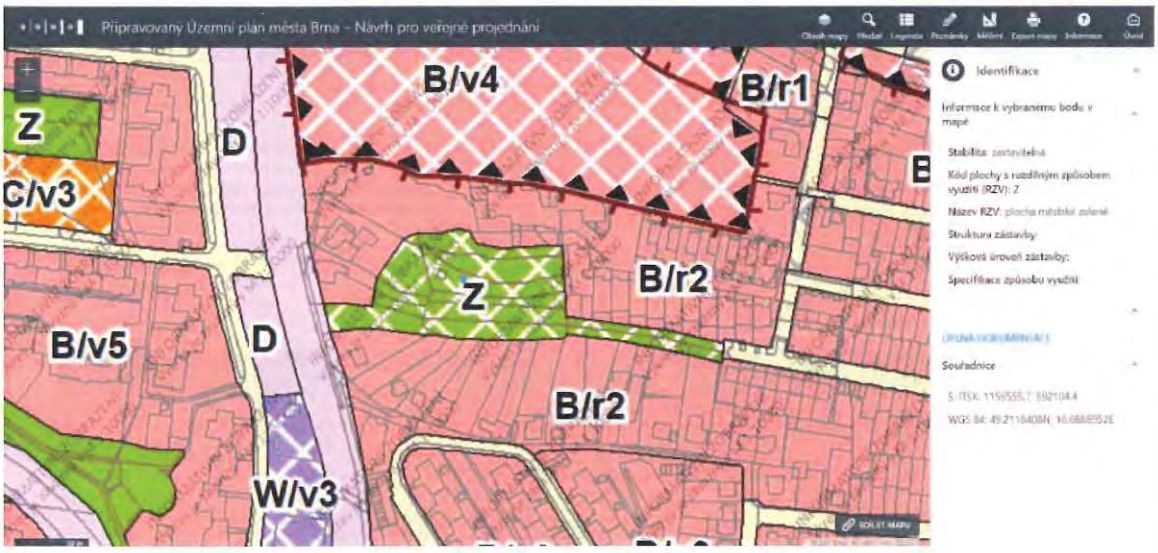
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: … [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336648/2021
Námitky

MMB/0336648/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 6651
Příl.:

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

629

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336651/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.
Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

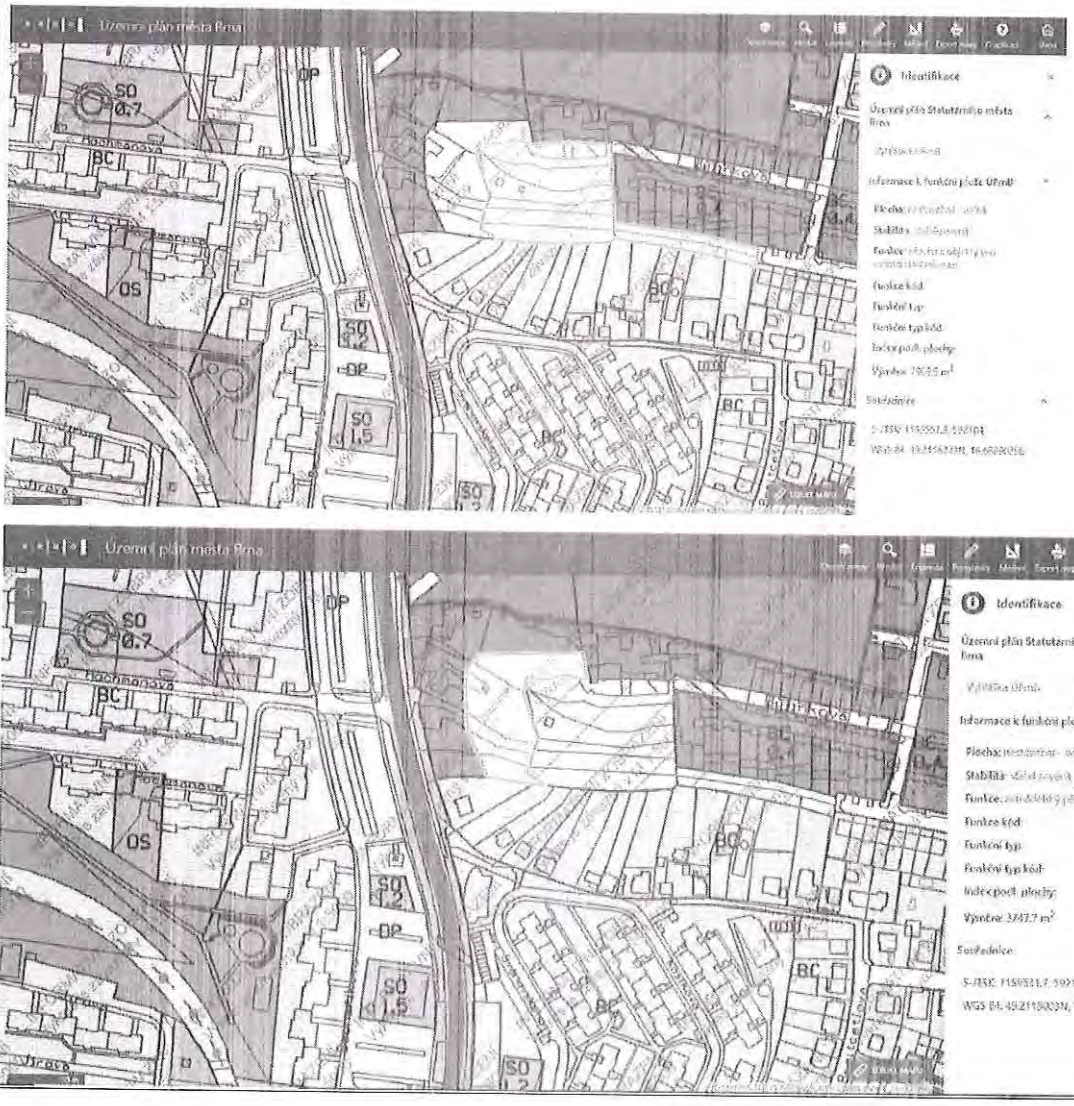
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



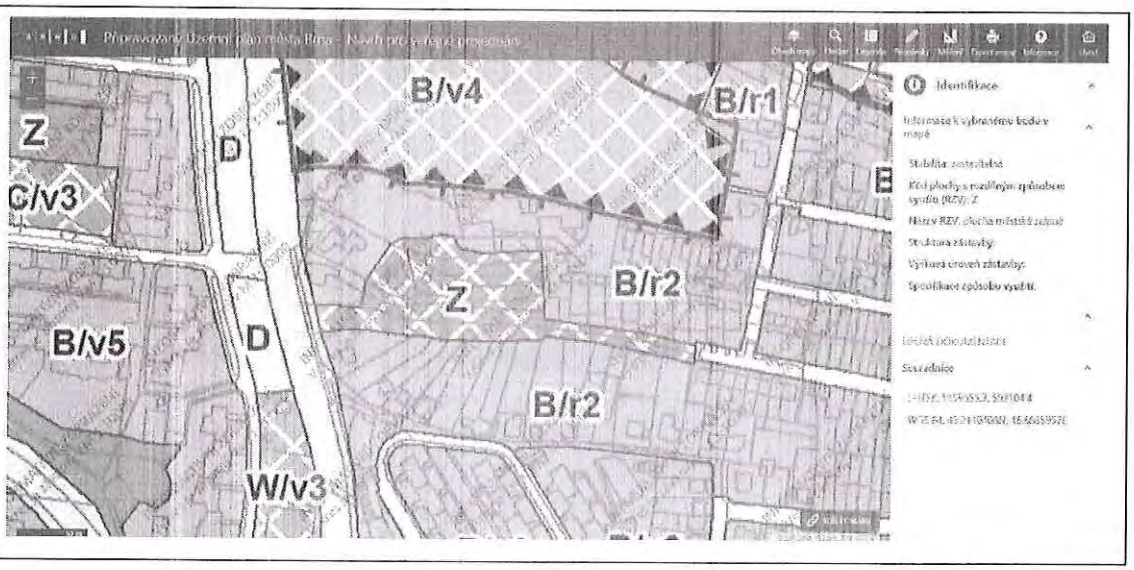
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a arcály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.
Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.
Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.
Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

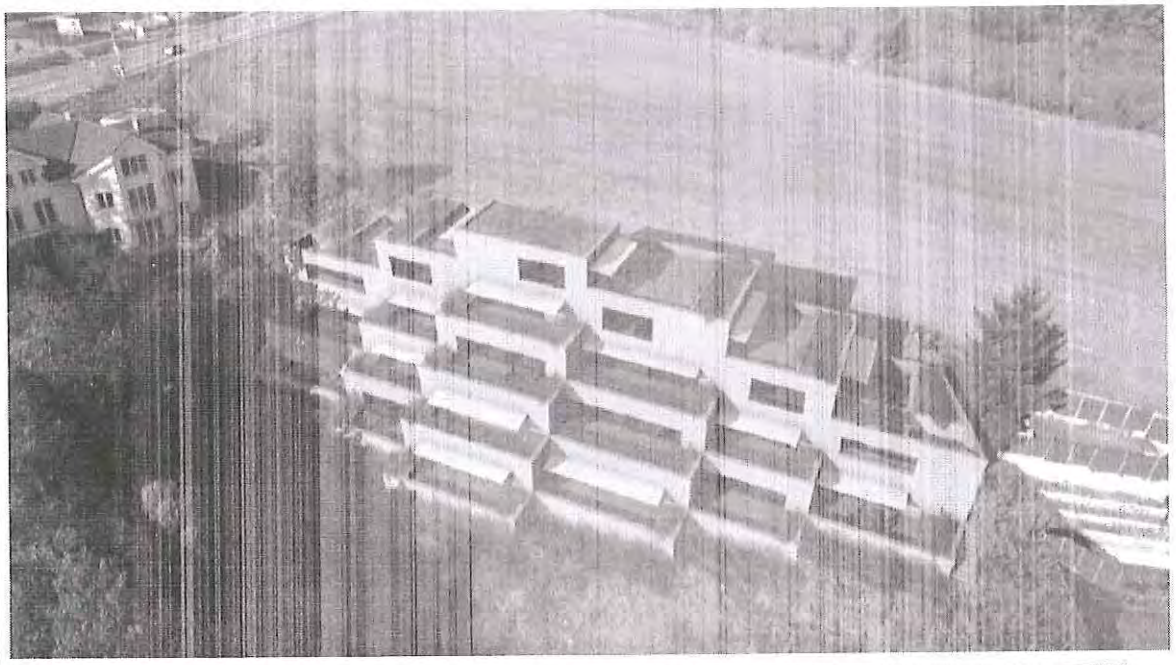
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

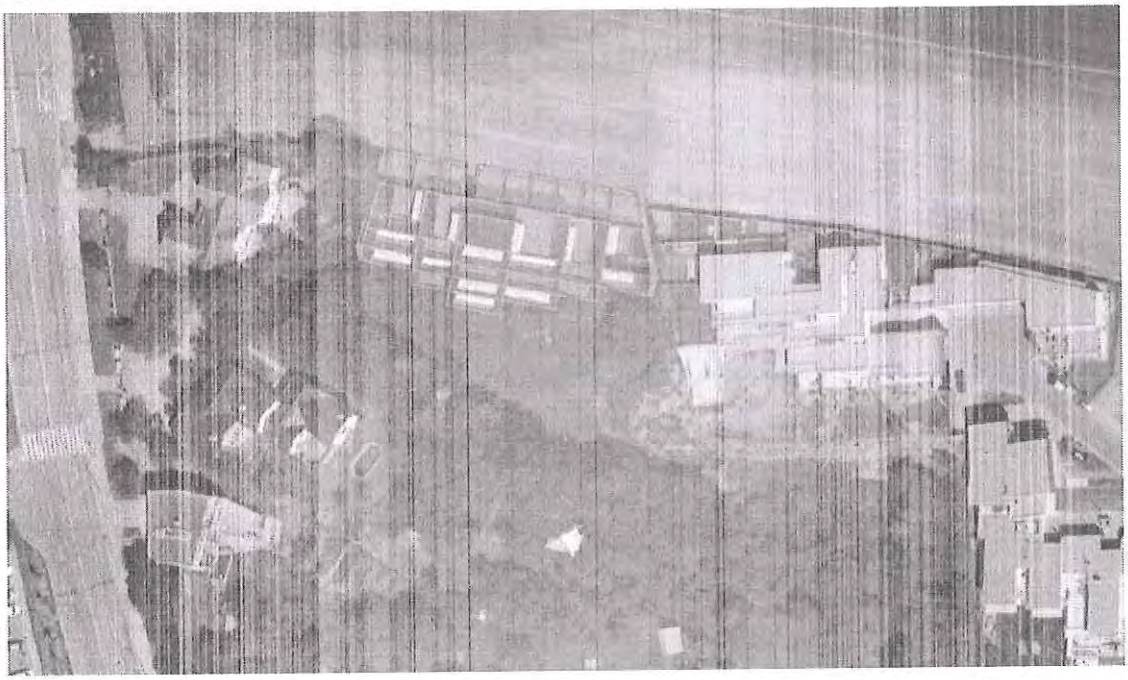
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

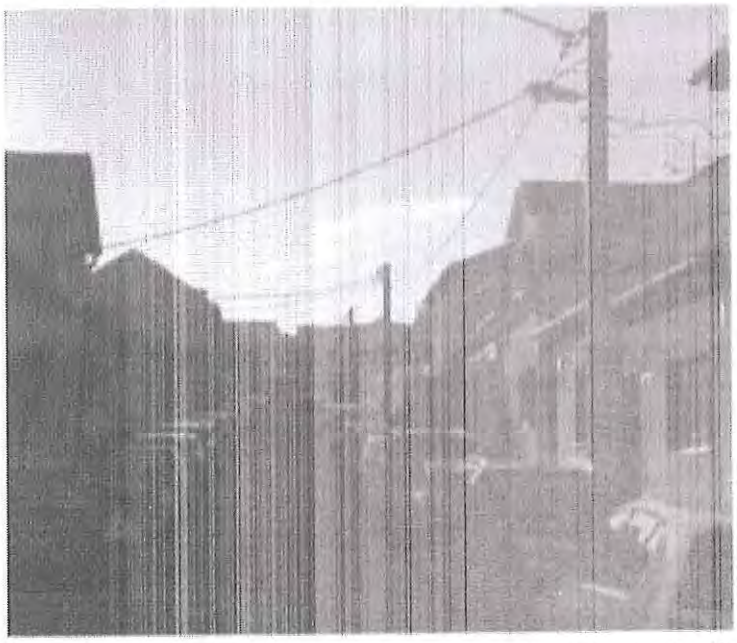
Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

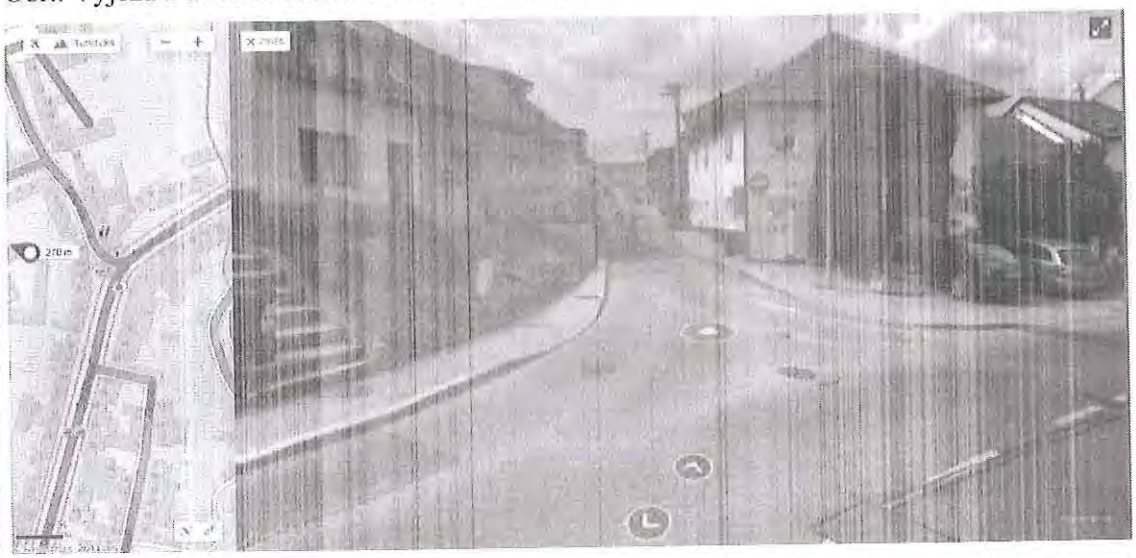


Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336651/2021
Námitky

MMB/0336651/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336661
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336661/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
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

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh..7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.
Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

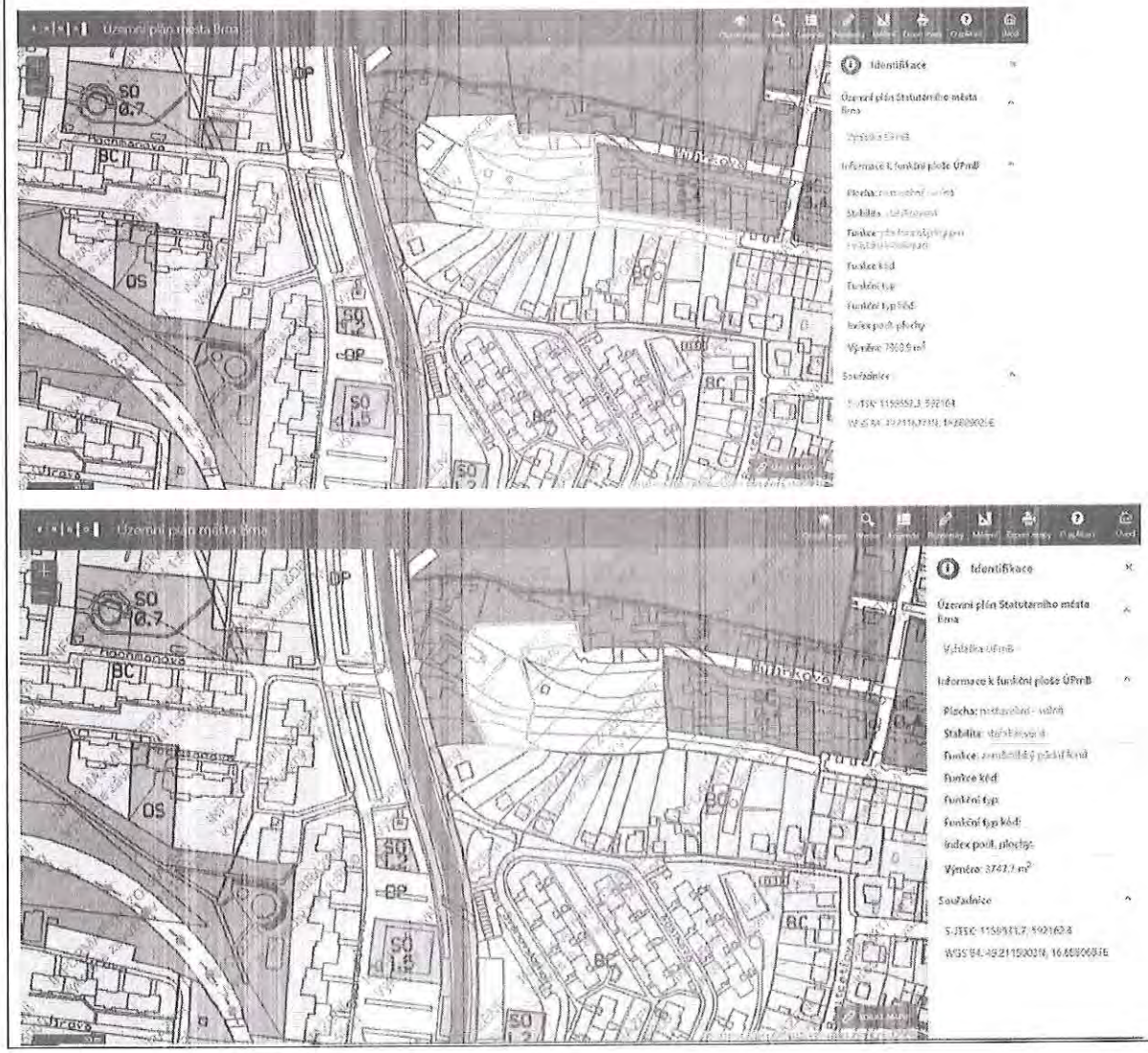
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



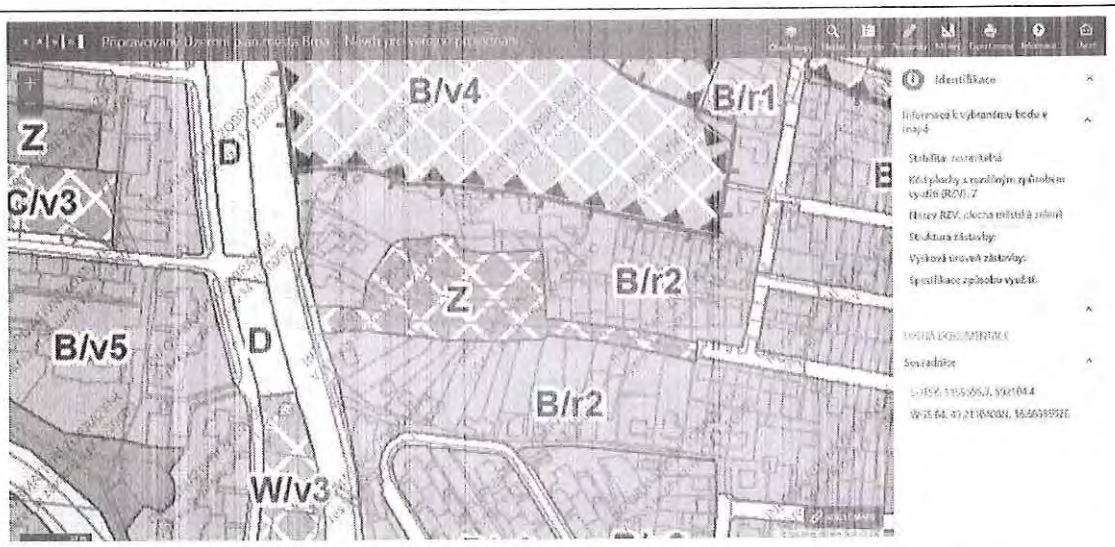
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

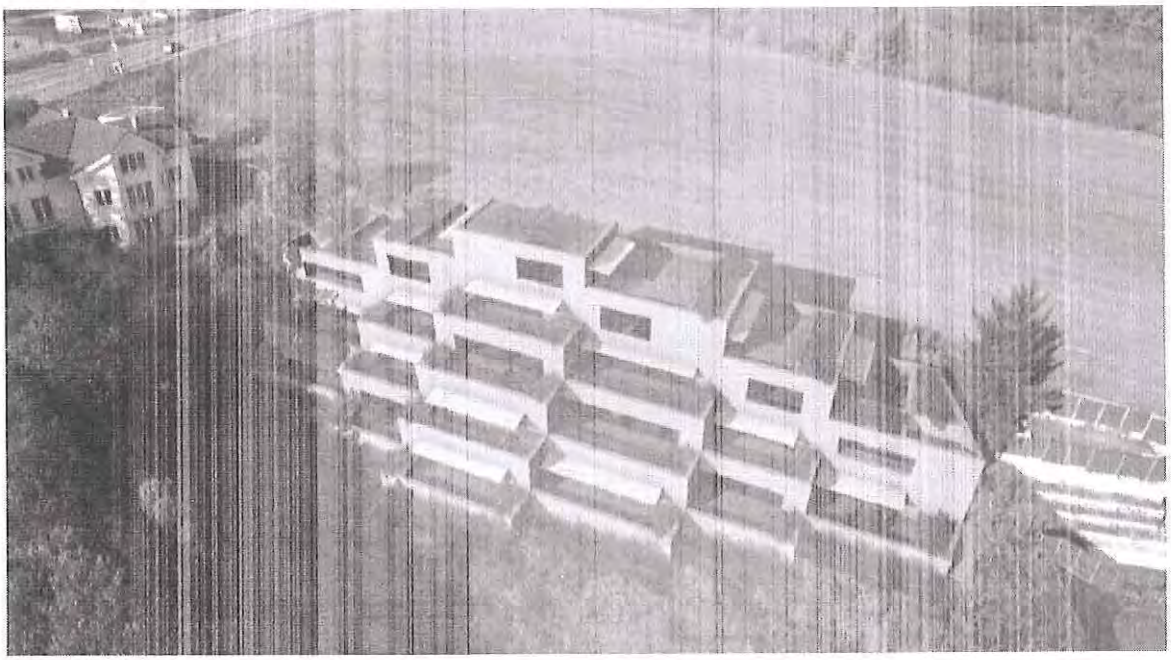
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

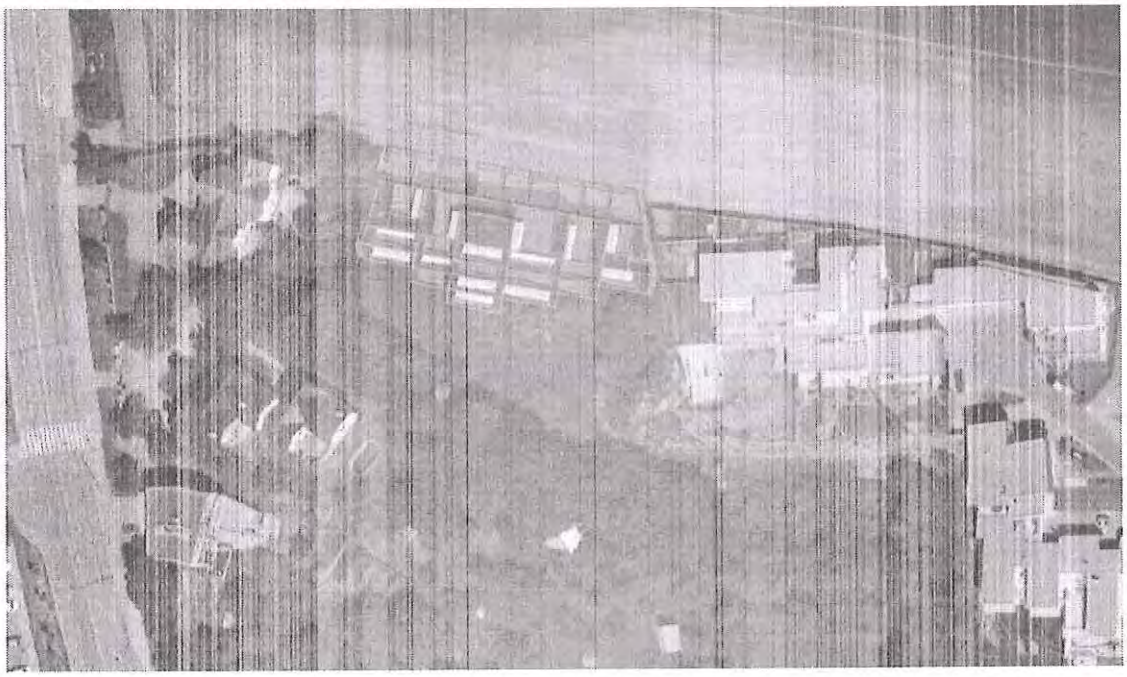
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

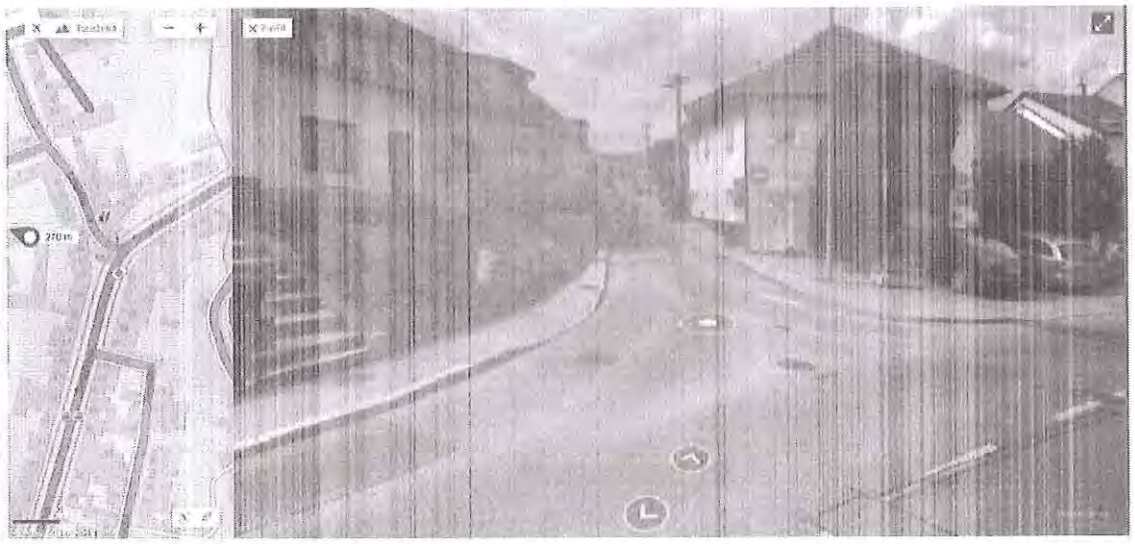


Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336661/2021
Námitky

MMB/0336661/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0336671
Příl.:

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

691

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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/0336671/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.
Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

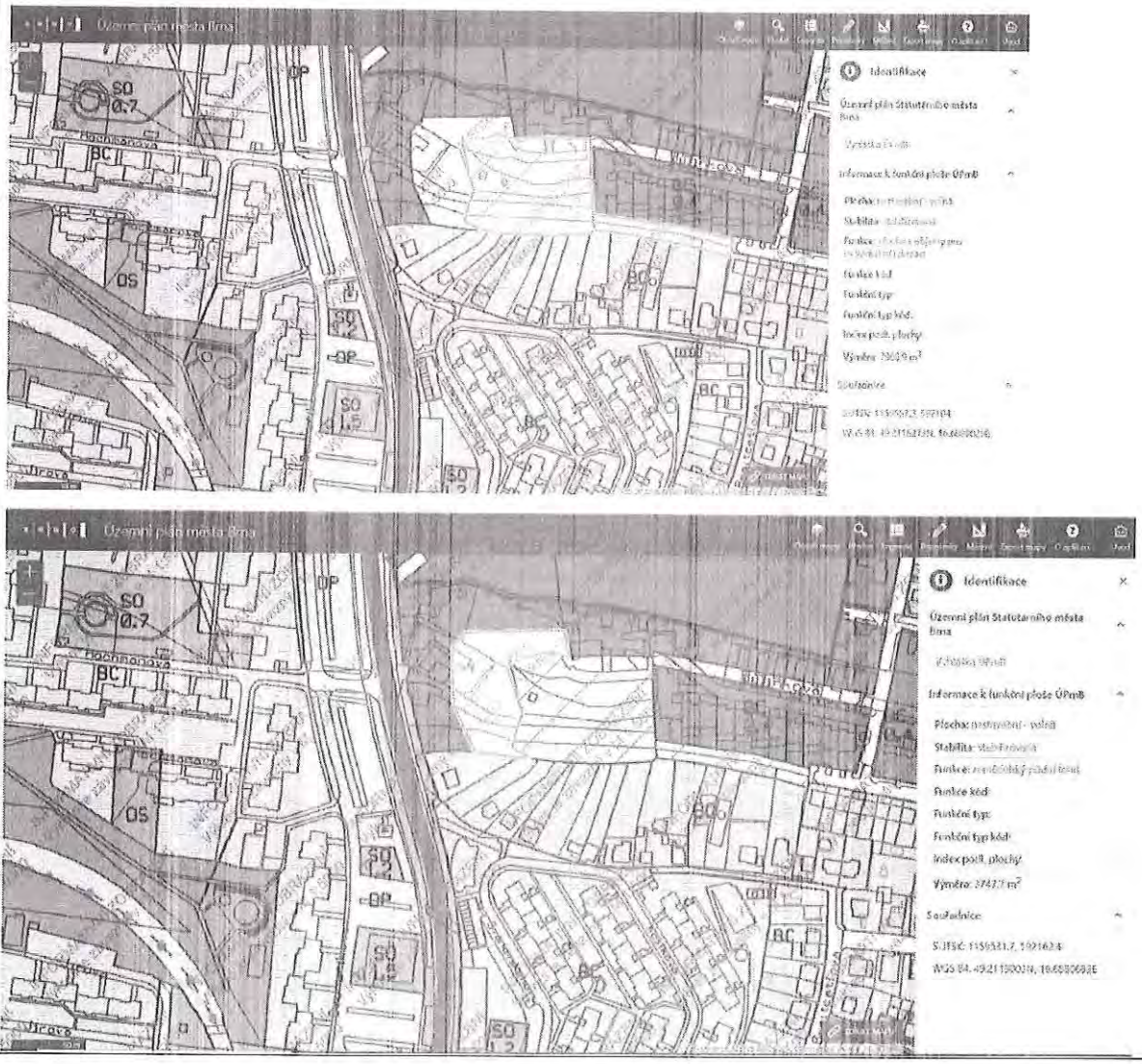
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



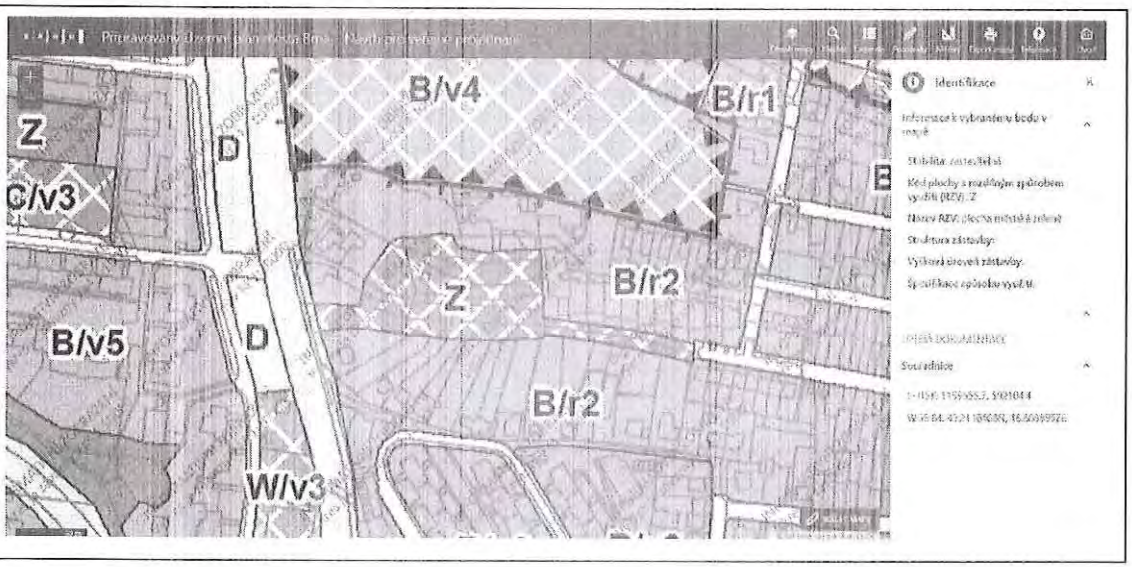
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

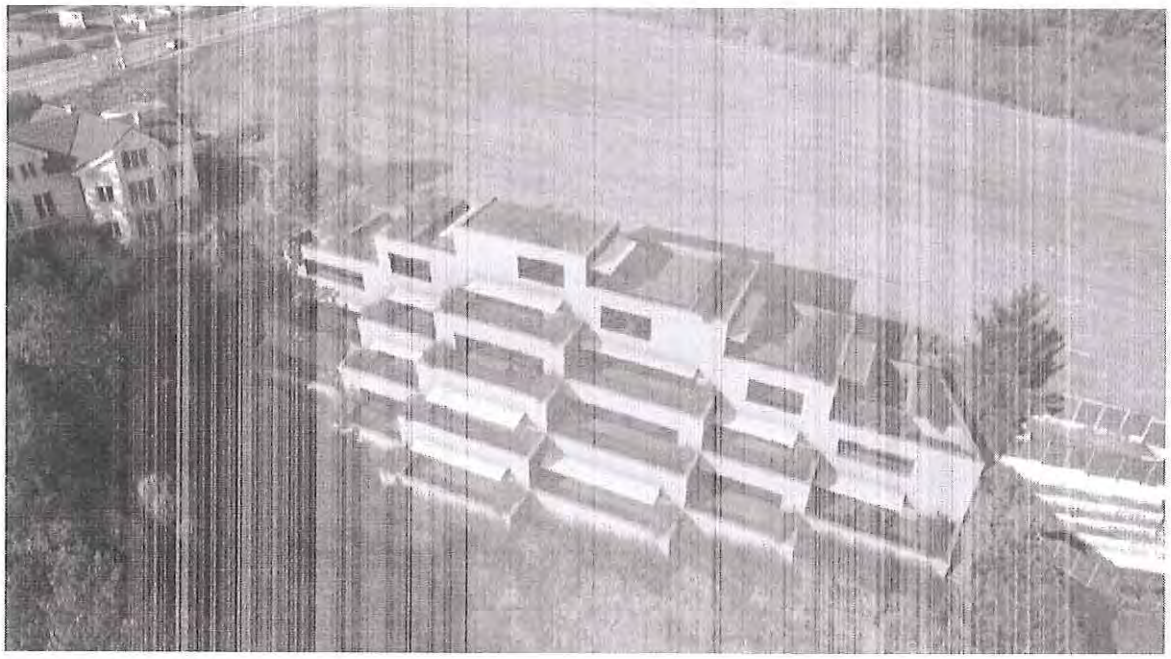
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

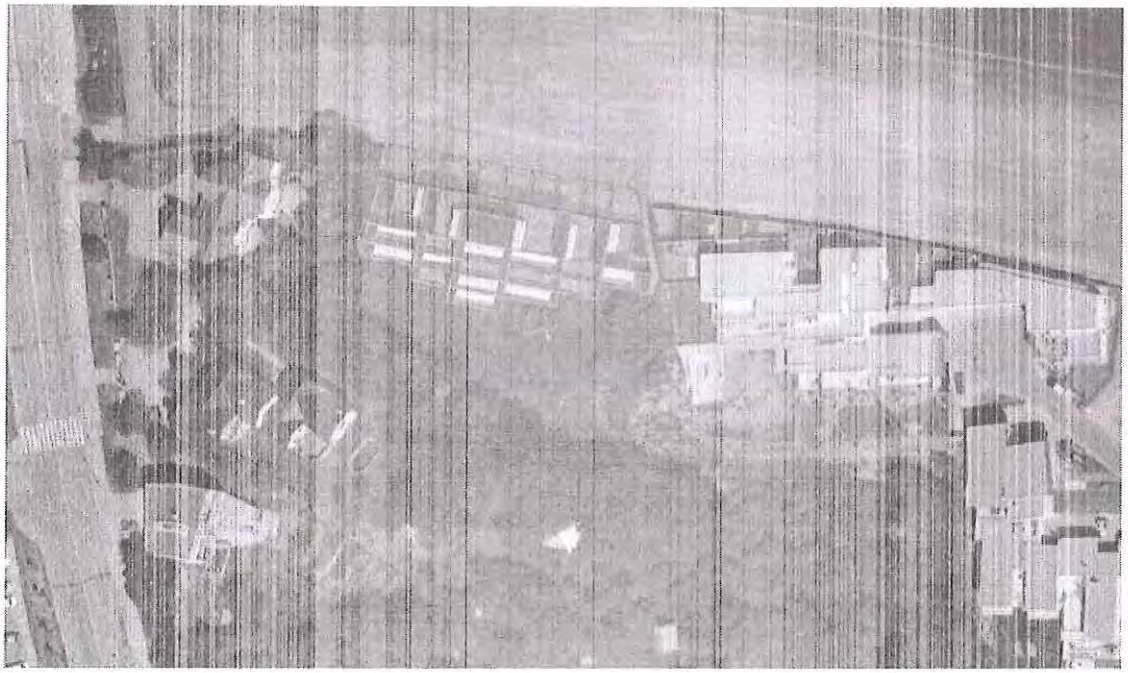
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

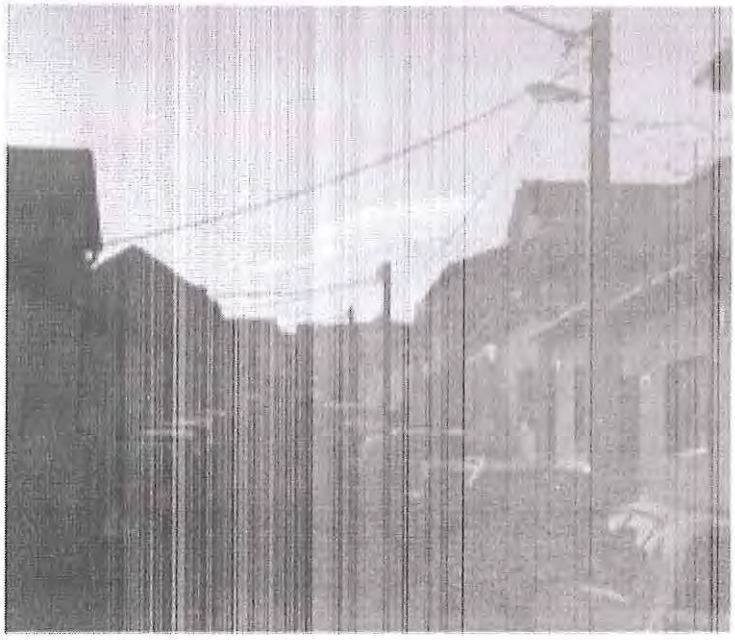
Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

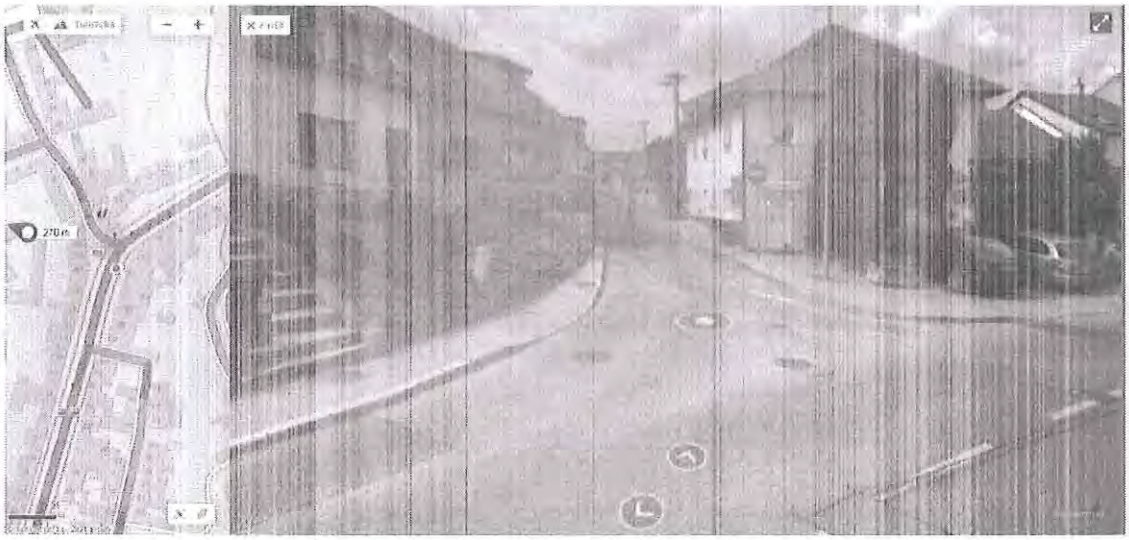


Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336671/2021
Námitky

MMB/0336671/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0336698/2021
Příl.:

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

1124

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336698/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

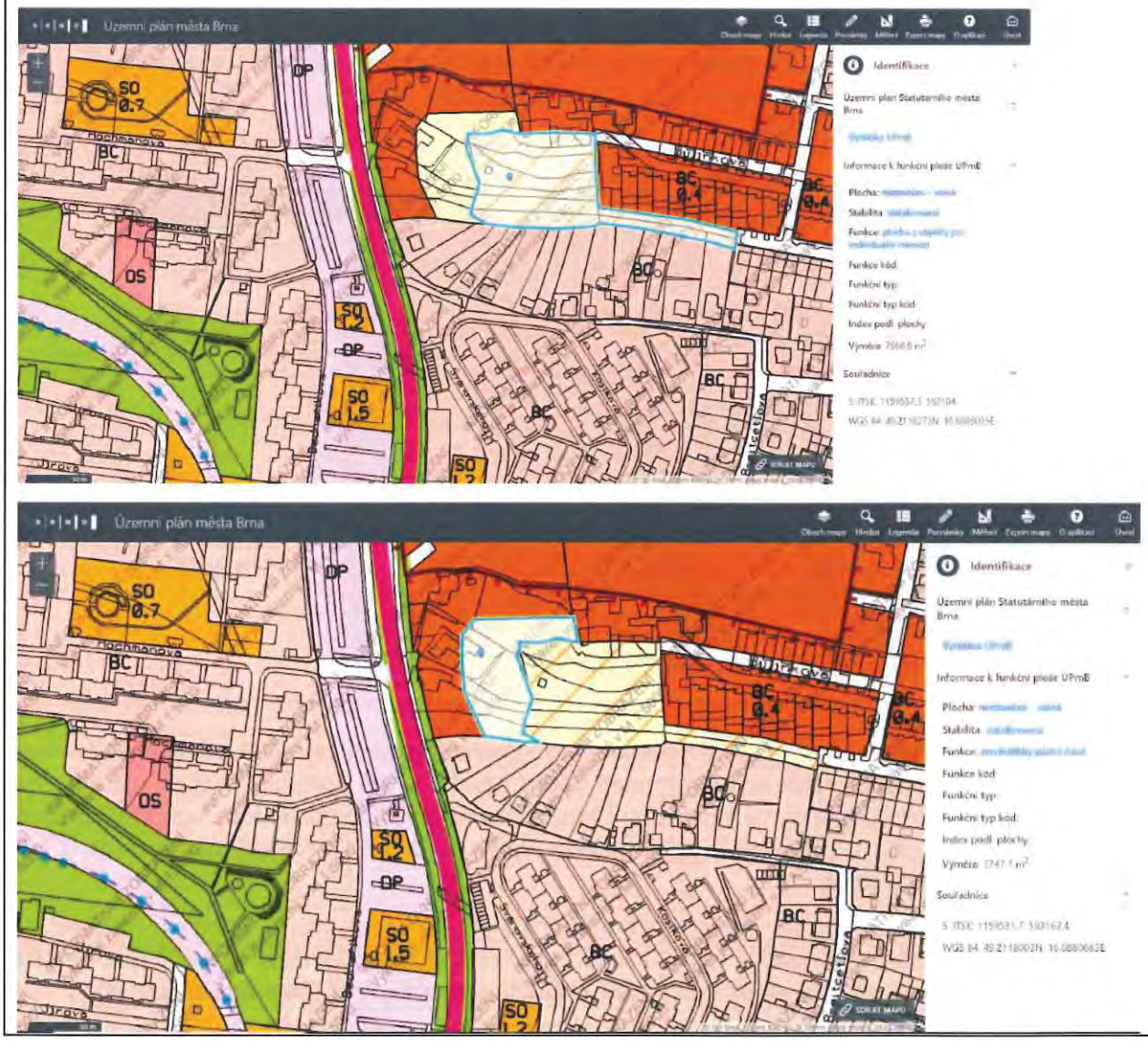
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



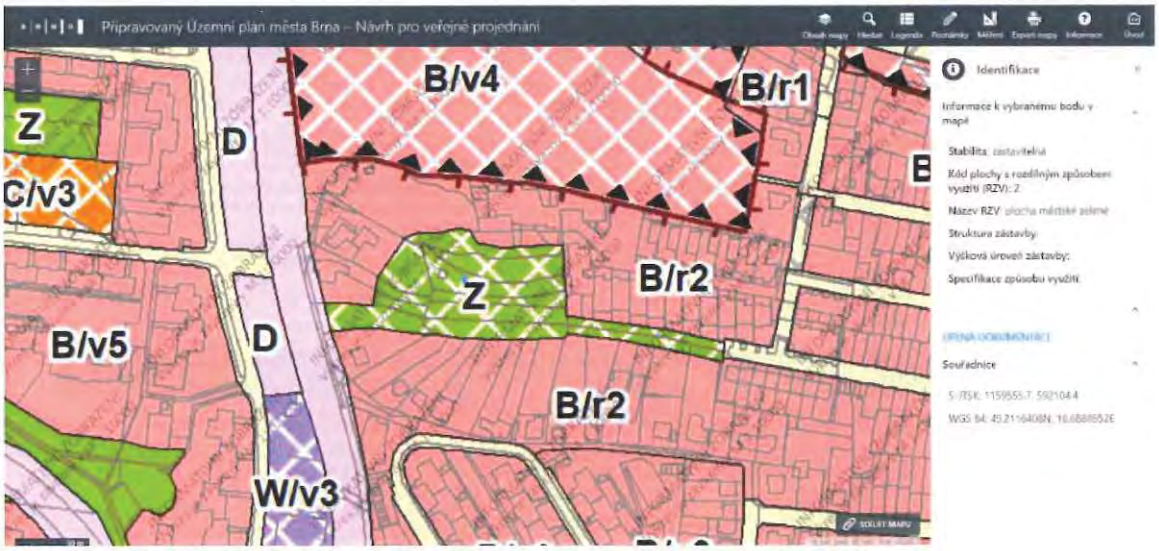
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336698/2021
Námitky

MMB/0336698/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336703
Příl.:

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

692

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336703/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

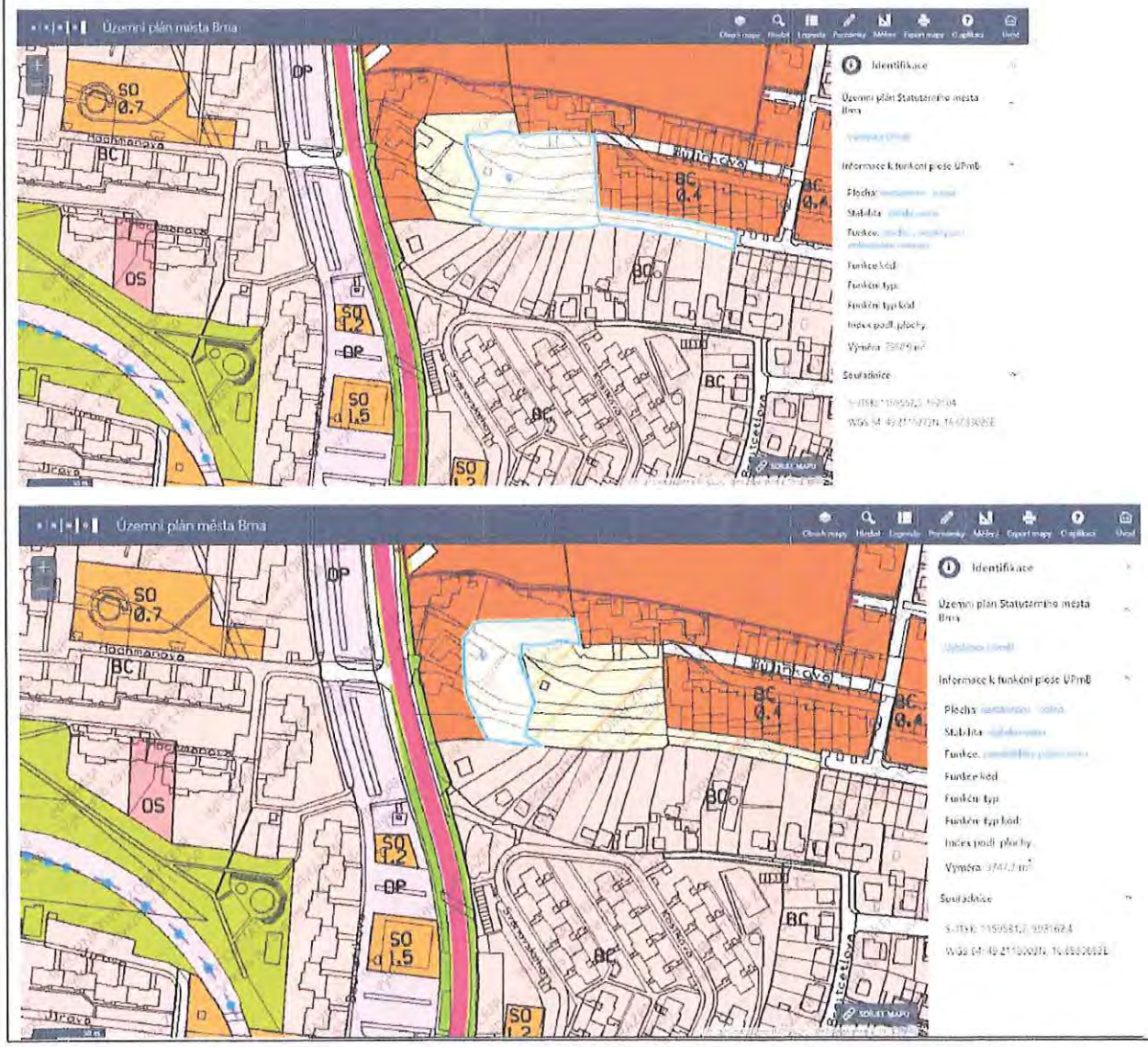
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



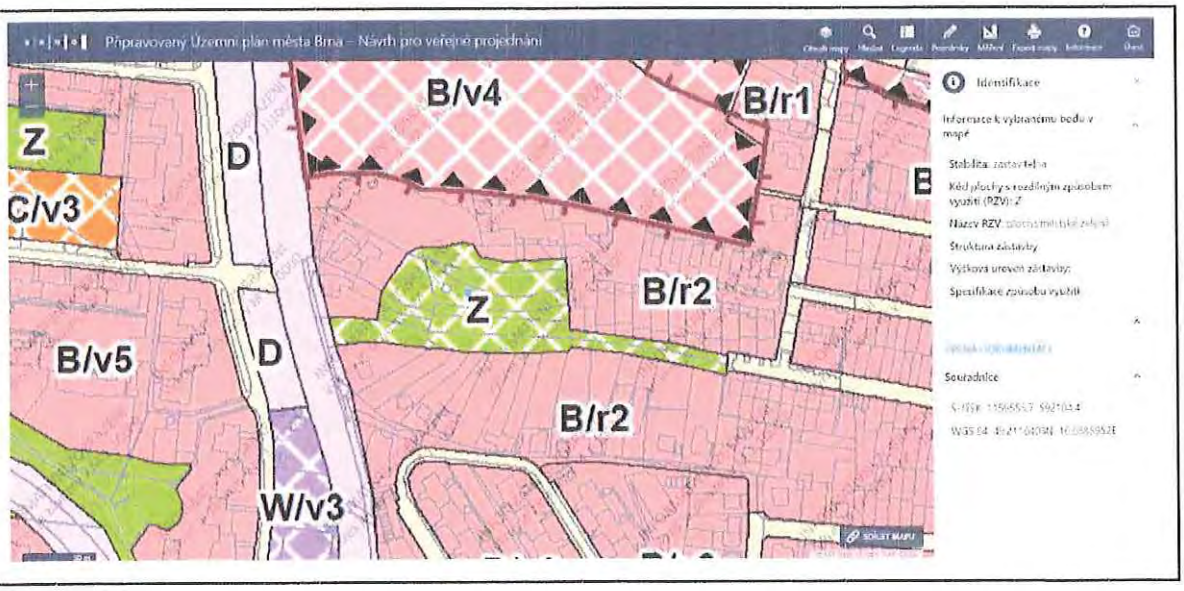
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336703/2021
Námitky

MMB/0336703/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336709
Příl.:

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

693

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336709/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

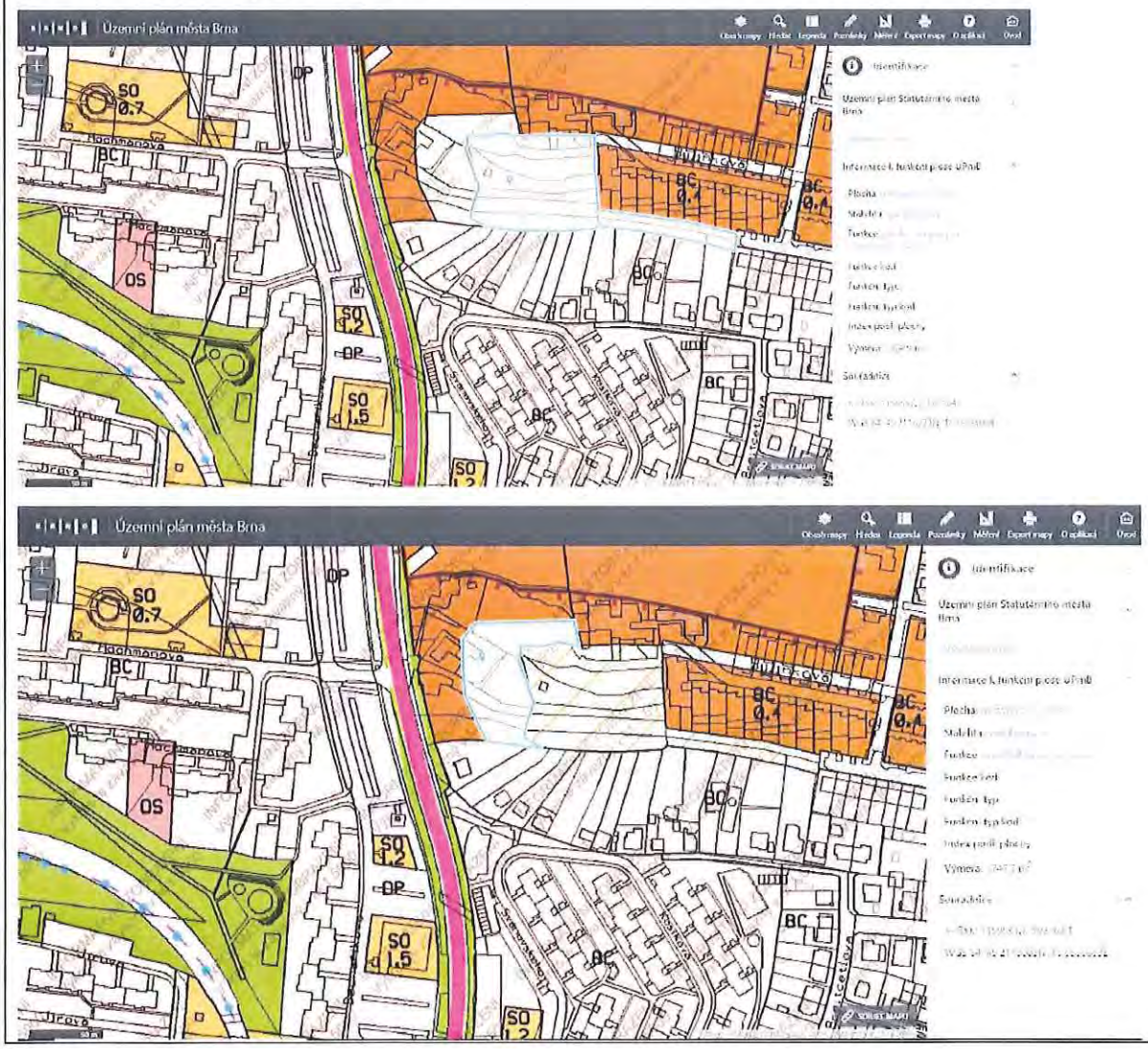
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



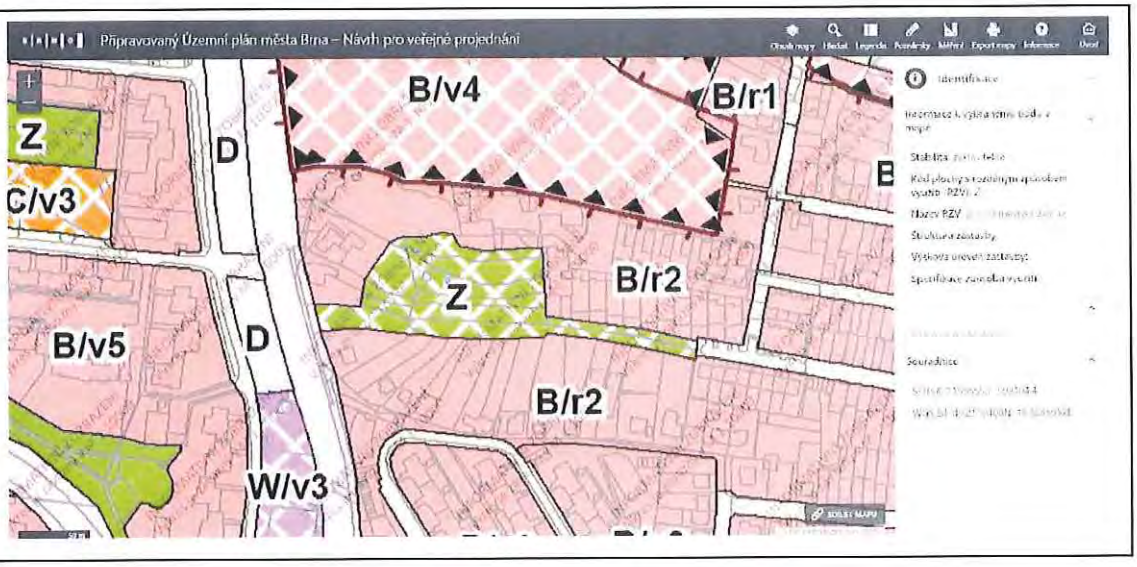
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336709/2021
Námitky

MMB/0336709/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336725
Příl.:

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

1123

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336725/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

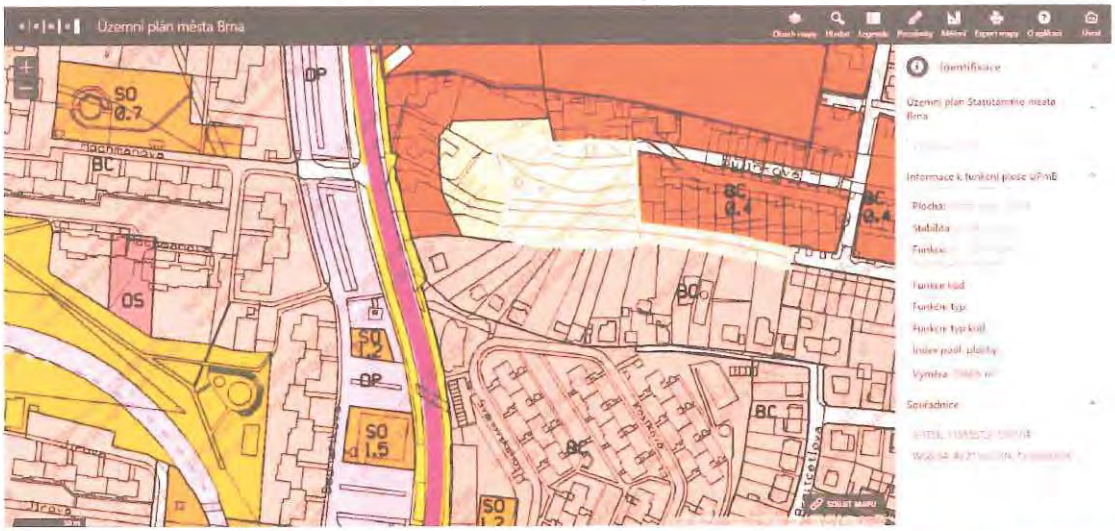
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

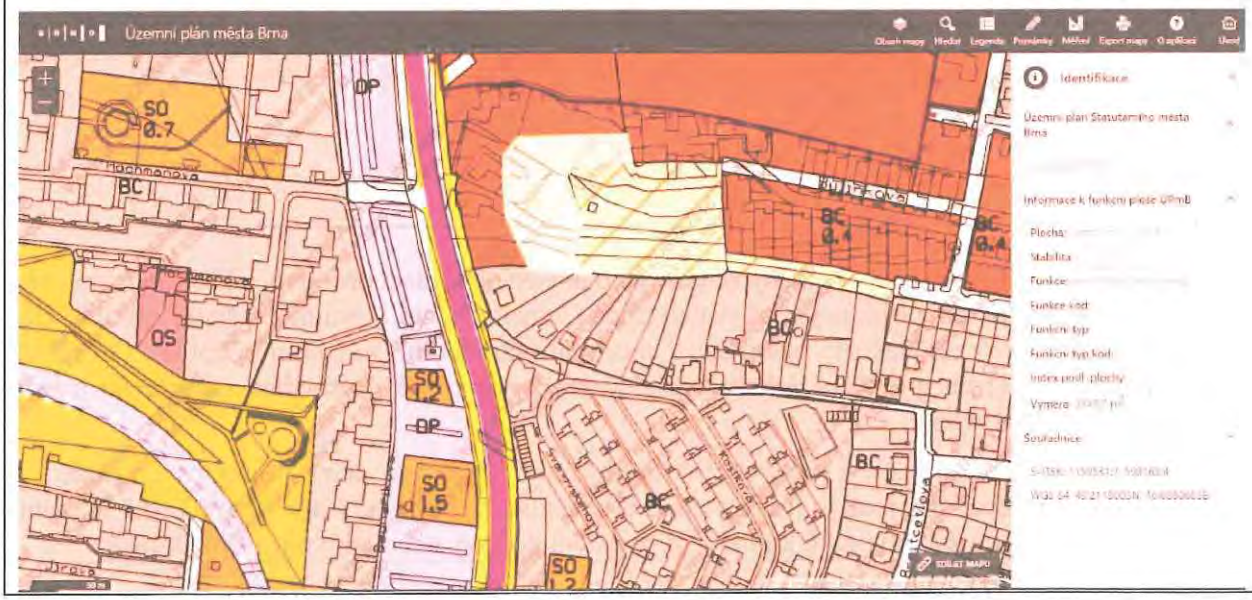
Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna





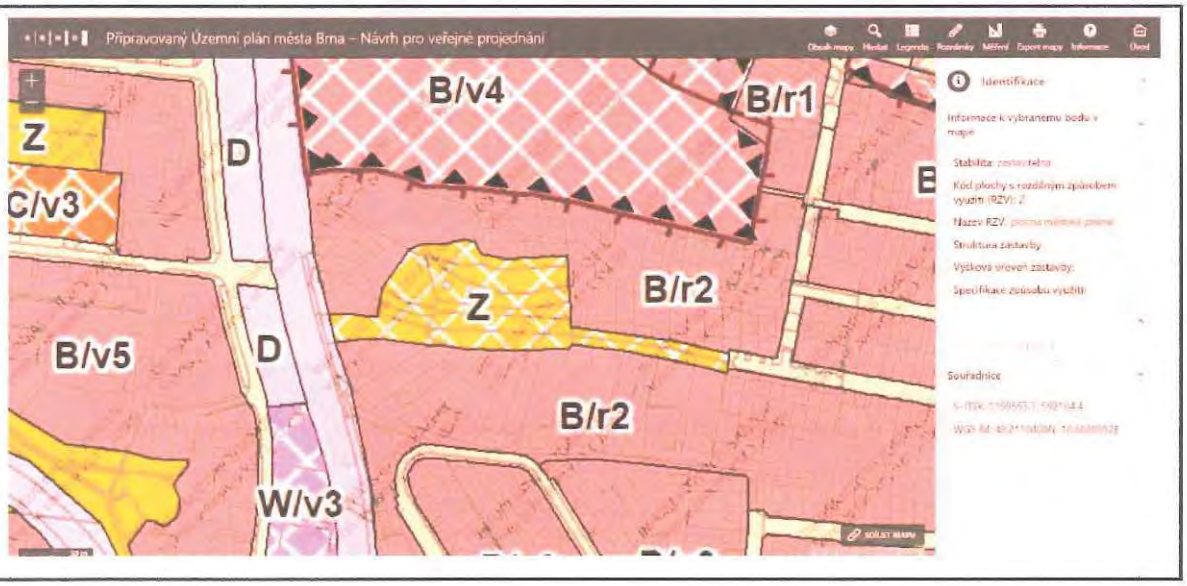
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336725/2021
Námitky

MMB/0336725/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

2467

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336726/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel:
Jméno a příjmení/Název: [redacted] Dat. nar./IČO: [redacted]

Trvale bytem/sídlo [redacted]

Námitky 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, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky 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. 6419 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 umisťovat 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 součástí 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 byldení 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 úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování 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, tvořeného 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 lady, 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 umisťování 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 nepřípustná.

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 m^2 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 m^2 do 5 000 m^2, 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) umisťovat 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, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění 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 různě 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 citlivé 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 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 sloužící 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 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 krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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 umisťovat 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 umisťování 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 umisťovaných 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 vymezování 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, převážné 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 nevylučuje 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 m^2. 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 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, 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 m^2. 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 námitky 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 námitky 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 m^2, 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 přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat 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 m^2 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 *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum 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 zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená 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 vymezit 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 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

[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, 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 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 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; 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 dominanta 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 1330nebo 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 nereflektoval 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 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

[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 přilehlými 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 takovouto 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

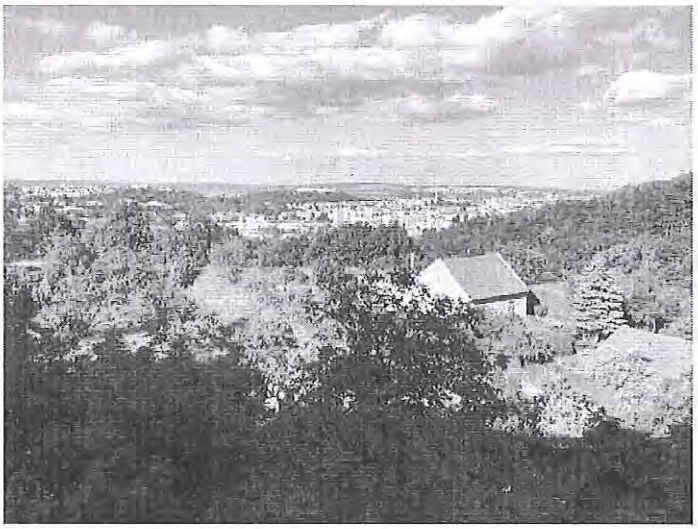
V Brně dne 28.6.2021

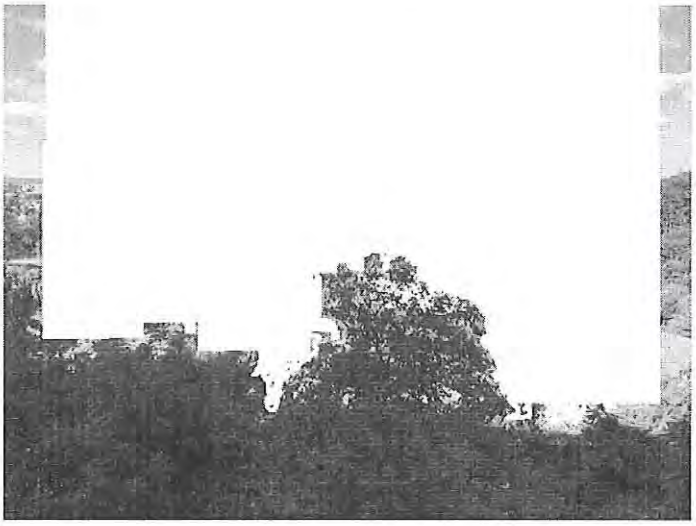
[redacted]

Podpis podatele

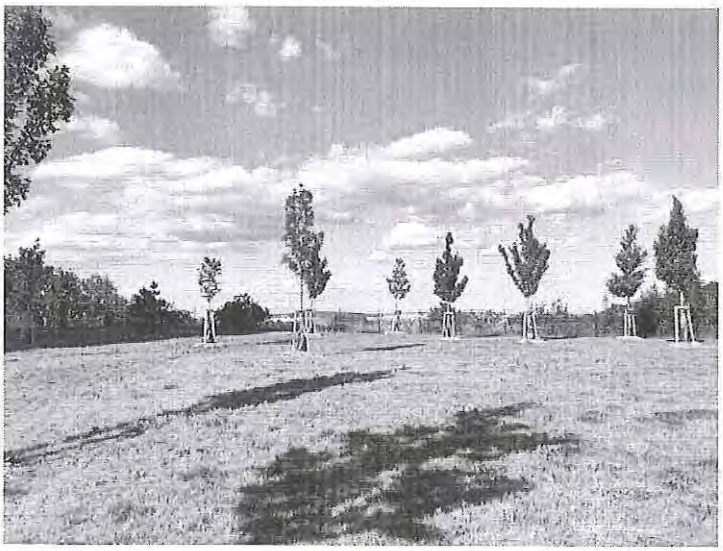
Příloha č.1 – fotodokumentace

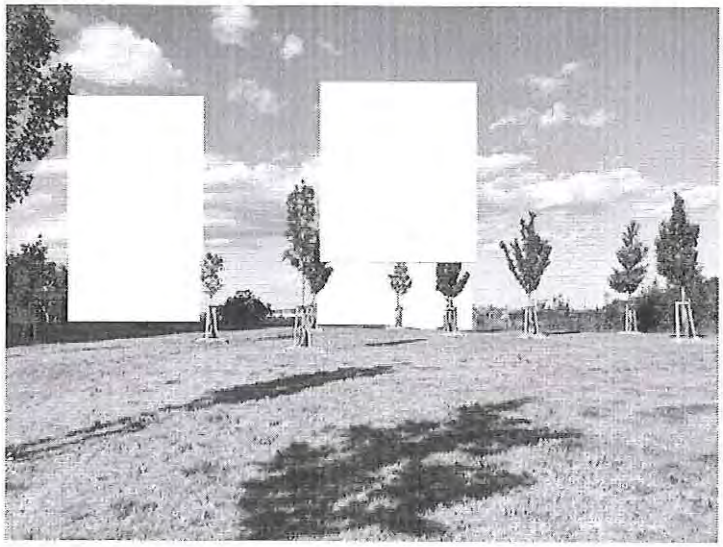
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB



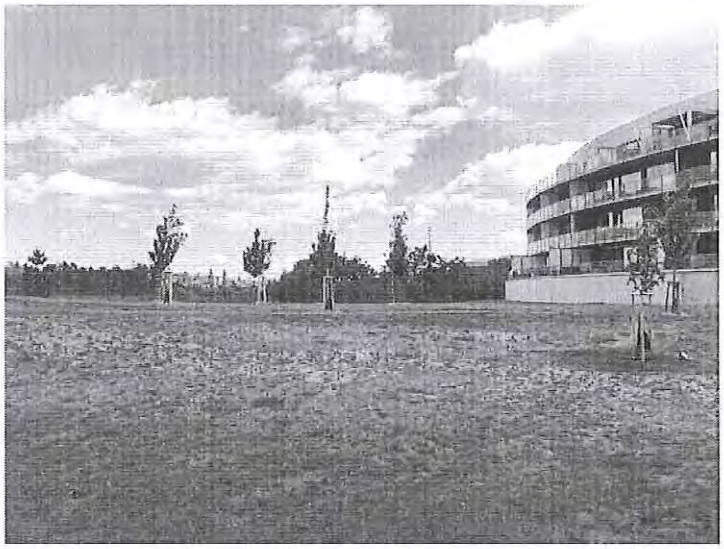


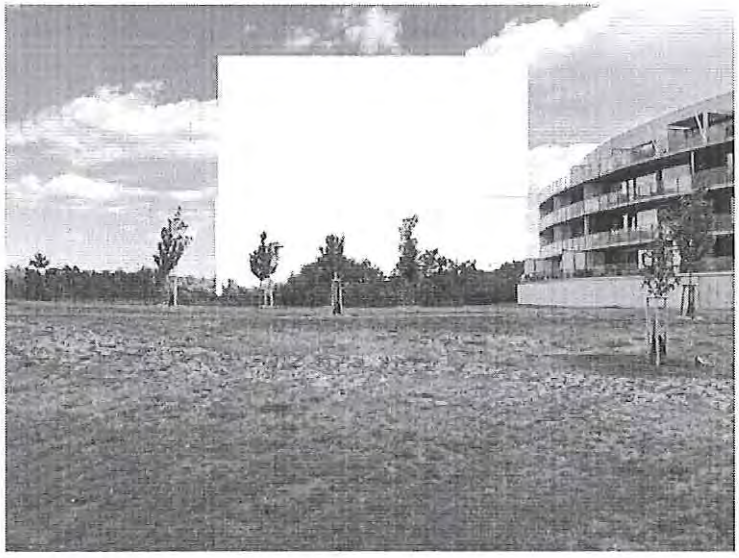
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk



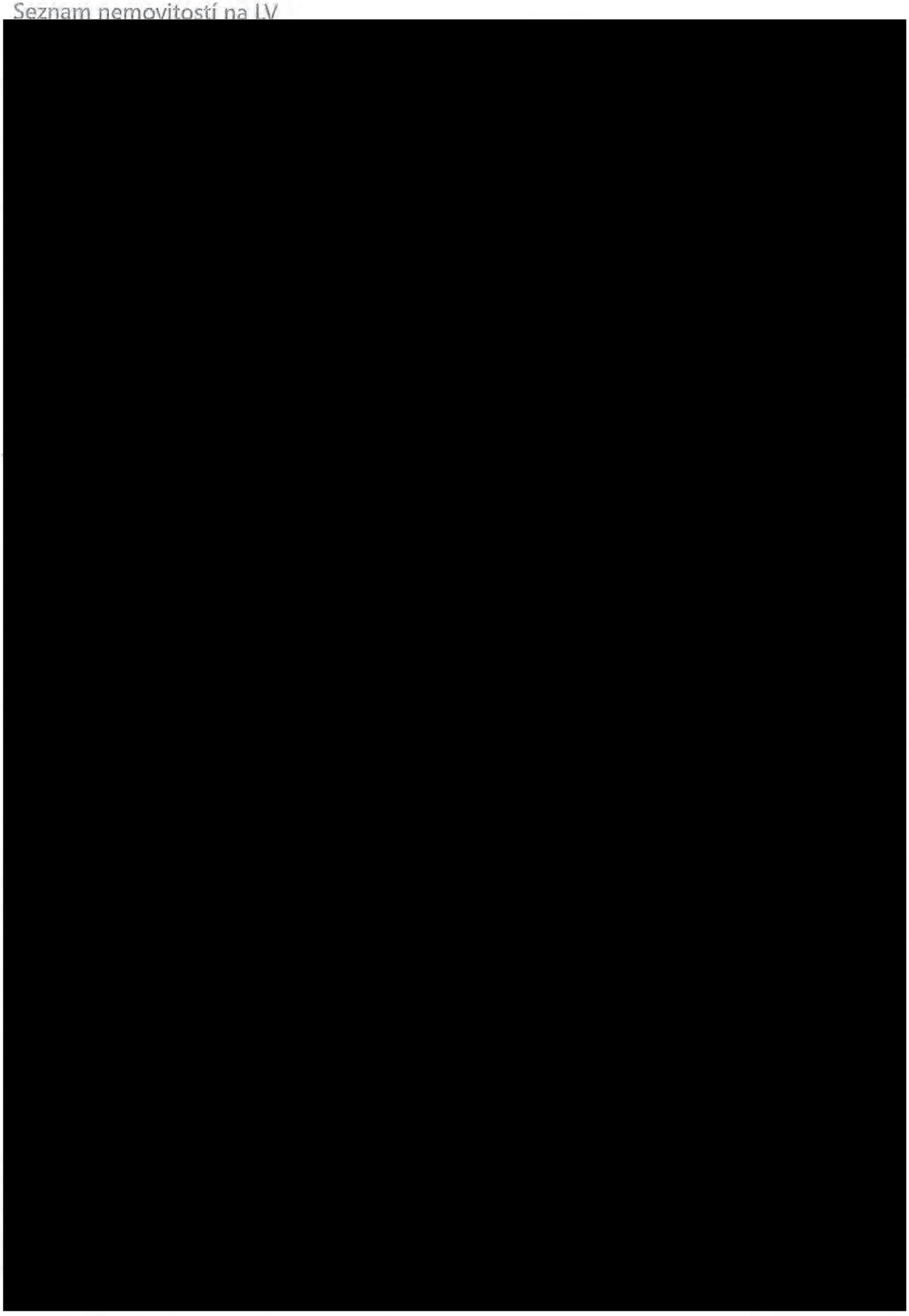


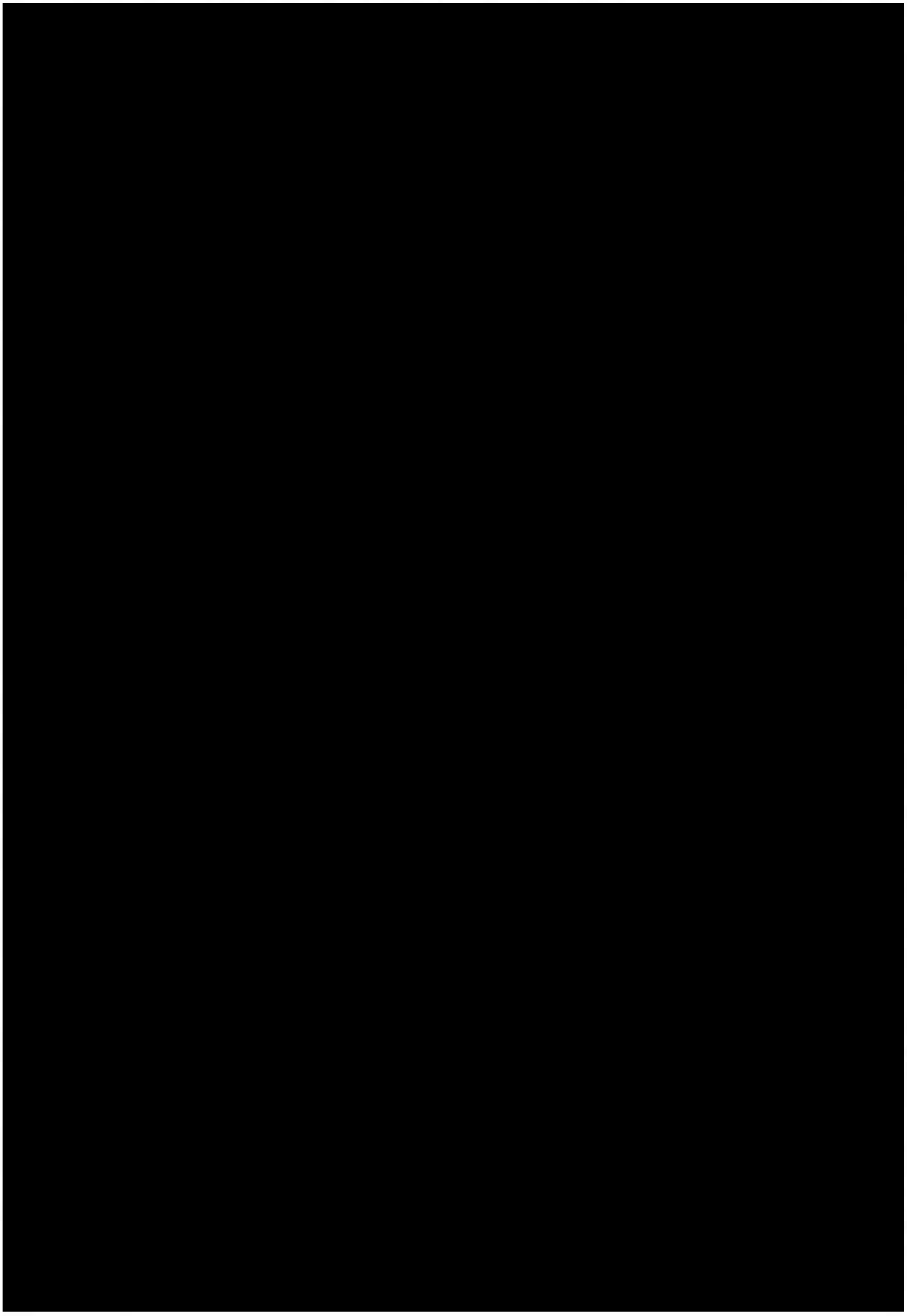
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ

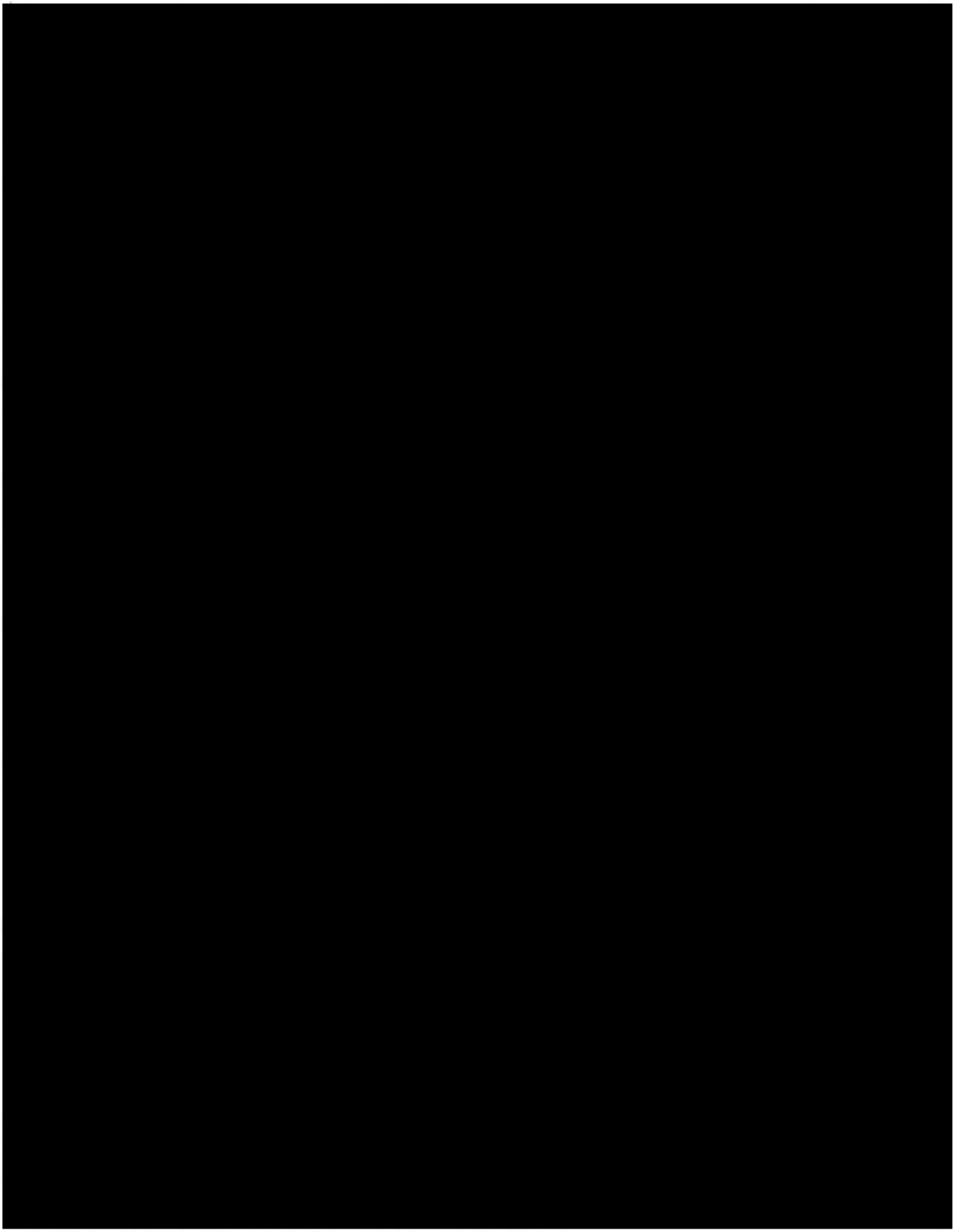




Seznam nemovitostí na LV







© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0336726/2021
Námitky

MMB/0336726/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Čj. MMB 0336732
Příl.:

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

1122

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336732/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

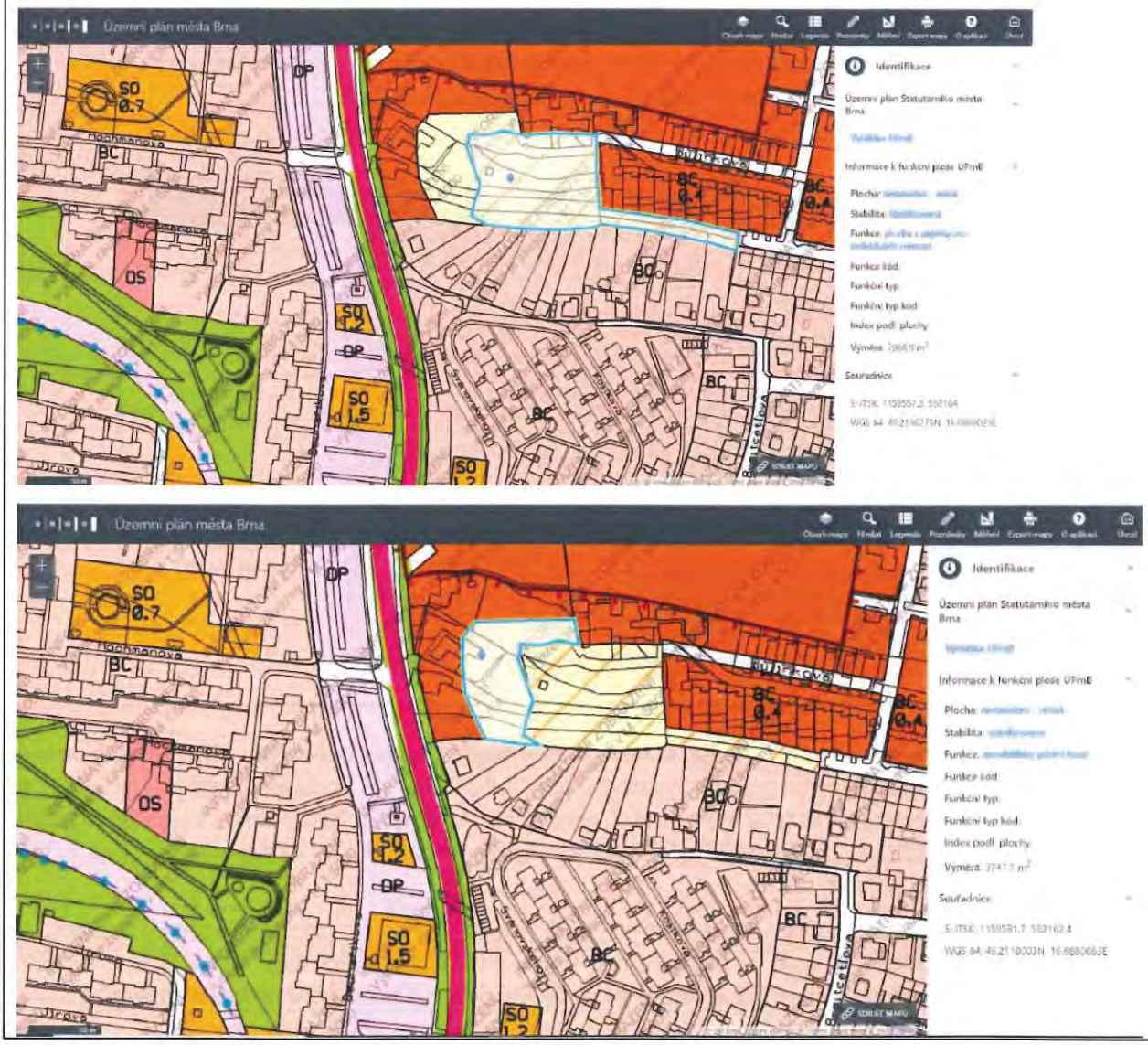
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



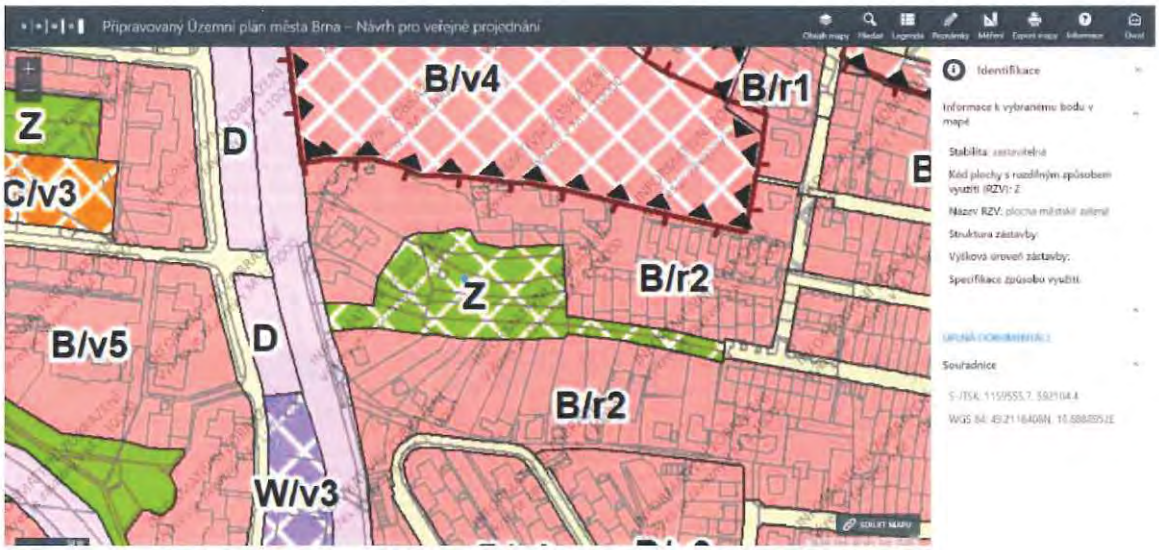
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336732/2021
Námitky

MMB/0336732/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

825

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336739/2021
listy: přílohy:4
druh: li/sv:

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	**NAFI, s.r.o.**
Datum narození/ Identifikační číslo	**IČO: 46904000**
Trvalé bydliště/ sídlo	**Křenová 299/26, 602 00, Brno - Trnitá**
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

DS

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území ..... **Trnitá** ... parc. č. **702/1, 702/2, 702/3, 702/4**

LV 379

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

Městská část	**Brno - střed**
Katastrální území	**Trnitá**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**702/1, 702/2, 702/3, 702/4**
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Tr-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Žádáme o změnu výškové úrovně zástavby z „C/k4" na „C/k5".

Zdůvodnění:

Místo stavby je důležitým místem pro zásadní přestavbu jižní části Brna, tato oblast je dotčena vznikem nového brněnského nádraží v "odsunuté poloze" – varianta ŽUB – Řeka.

Z hlediska vymezené stabilizované plochy jde o přestavbové území. Celá oblast včetně bezprostředního okolí je dotčena ze všech stran výraznými přestavbami, buď již realizovanými, nebo plánovanými.

Stávající stav z hlediska blízkého okolí:

Východně cca 120 m je výrazná výšková stavba „DORN" s 13-ti nadzemními podlažími.

V okolí území jsou návrhové plochy s výškovou úrovní 4 a 6 a není úplně jasné proč by zrovna měla daná lokalita být s nejnižší úrovní zastavění v dané oblasti přestavby. Je zřejmé, že v blízké době zde vznikne intenzivní zástavba, kdy lze předpokládat i vyšší počet podlaží. Jižním směrem je dnes autobusové nádraží „Zvonařka". Zde již dnes vznikají rozvojové urbanistické projekty, kdy na místě autobusového provozu bude umísťována bloková zástavba s vyšším počtem podlaží. Je zde také uvažováno s výškovou

dominantou administrativního domu „Europoint", u které se předpokládá výška „mrakodrapu".

Pro urbanistické řešení této oblasti měst Brno zadalo v roce 2016 sedm územních studií, šlo o řešení s nádražím v poloze „U Řeky. Vybraný návrh územní studie architektů Kolečka a Jury určuje pro místo ještě vyšší výškový limit zástavby. Přestavba ŽUB v poloze „U Řeky" byla vybrána a doporučena k realizaci, následně i odsouhlasena vládou ČR, přípravy na stavbu jsou již započaty.

Všechny tyto okolnosti signalizují fakt, že se řešený pozemek nachází v širším centru největšího přestavbového uzlu v Brně, v místě „nového jižního centra". S přihlédnutím k výše uvedenému se nám jeví návrh 9-ti podlažní stavby jako logický prvek budoucí urbanisticky zahuštěné městské hmoty.

Z hlediska míry stavebního využití (ve smyslu čl. 8. UPmB) stavba nenarušuje charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení) Je však potřeba do perimetru „okolní zástavby" zahrnou i výškové dominanty v okolí (DORN, Domeq,) a rovněž budoucí zástavbu ve volných návrhových plochách s vysokým indexem. Stavba také nezhoršuje podmínky pro využití sousedních nemovitostí, navíc většina nemovitostí v okolí je ve vlastnictví stavebníka předloženého návrhu stavby.

Přílohy:

1. LV č. 379, k. ú. Trnitá;
2. Změna UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB (2021)

V Brně dne 28.6.2021	Poc[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

NAFI s.r.o.

Magistrát Města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno - střed

Vyřizuje [redacted]

V Brně dne
28. 6. 2021

Vážení,

v souvislosti s Návrhem územního plánu předkládáme námitku vůči upravenému Návrhu včetně příslušných příloh.

S pozdravem

[redacted]

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	379
Katastrální území:	Trnitá [610950]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NAFI, s.r.o., Křenová 299/26, Trnitá, 60200 Brno	

Pozemky

Parcelní číslo
52/1; součástí pozemku je stavba
52/2; součástí pozemku je stavba
52/4
54/1; součástí pozemku je stavba
54/2
54/5
702/1; součástí pozemku je stavba
702/2; součástí pozemku je stavba
702/3; součástí pozemku je stavba
702/4

Stavby

Číslo
Trnitá č. ev. 133, na pozemku p. č. 54/5

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

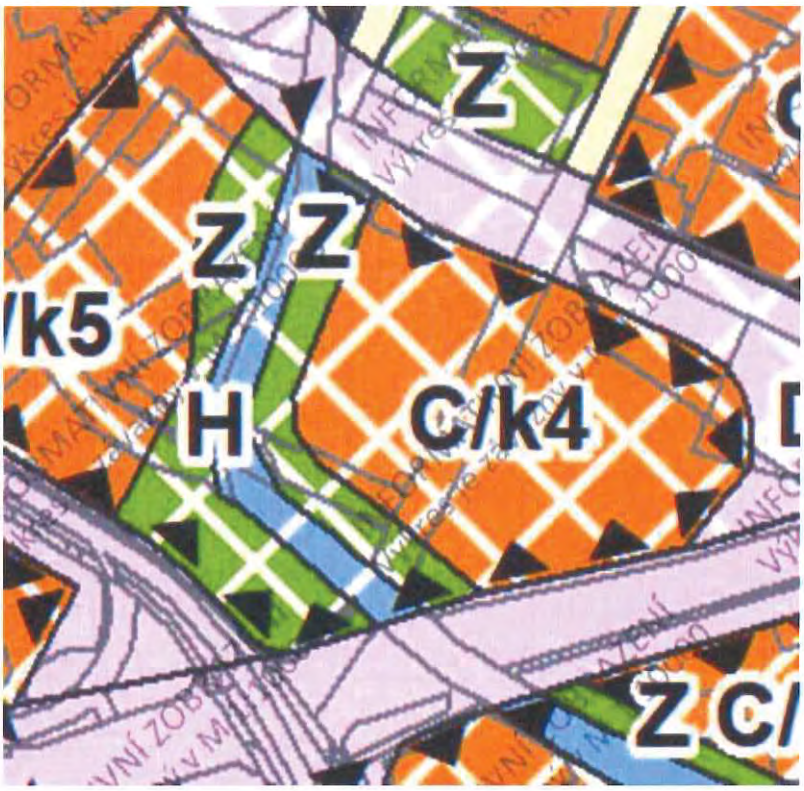
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 09:00.

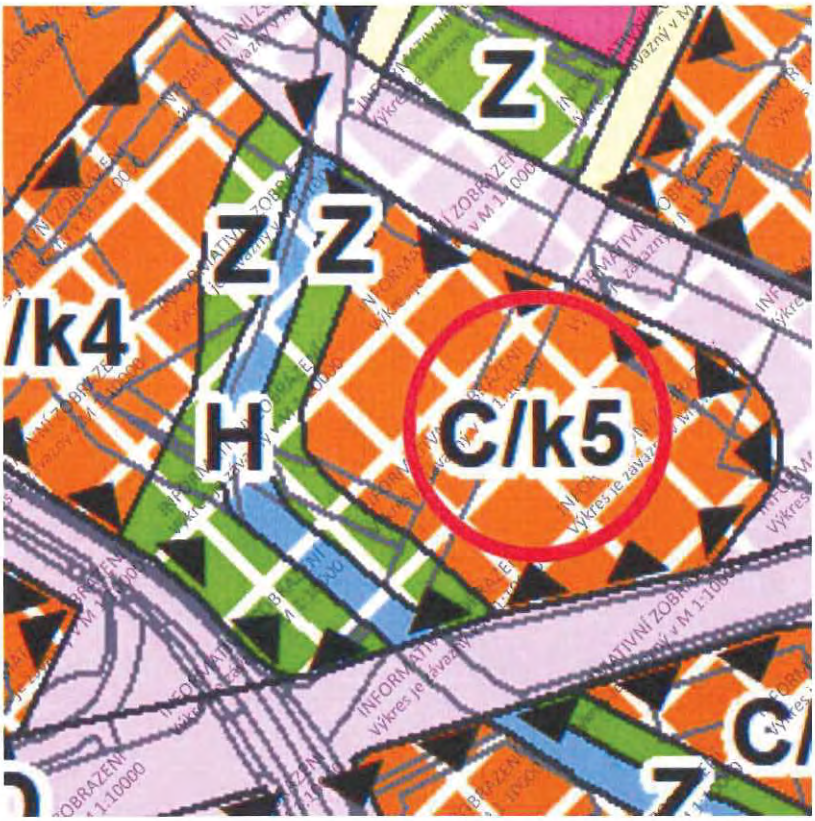
© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Příloha č. 2

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB 2021



Změna UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB 2021



MMB/0336739/2021
Námitky

MMB/0336739/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětné plochy změnit výškovou úroveň zástavby z úrovně 4 (9-22 m) na úroveň 5 (12-28 m). Dle podatele se předmětná plocha nachází v přestavbové oblasti, kde v brzké době vznikne intenzivní zástavba, kdy lze předpokládat i vyšší počet podlaží.

V aktuálním návrhu ÚPmB (I. Upravený návrh 2021) byla oproti prvnímu návrhu ÚPmB (Návrh 2020) výšková úroveň předmětné plochy zvýšena z úrovně 3 na úroveň 4. Došlo k tomu na základě podnětu podatele, který již v 1. kole připomínek požadoval zvýšení výškové úrovně zástavby u předmětné plochy na úroveň 5 (vyhověno mu bylo pouze částečně – viz výše).

Stanovení výškové úrovně u předmětné plochy vychází z územní studie „Přestavbová zóna – Špitálka a okolí“ (2021), ve které je předmětná plocha vymezena s výškovou úrovní 4. Zpracovatel se ztotožňuje se závěry této studie a z toho důvodu bude výšková úroveň 4 u předmětné plochy zachována. Podatel správně uvádí, že se předmětná plocha nachází v oblasti „nového jižního centra“, což je území, které projde zásadní přestavbou a předpokládá se u něj s intenzivní zástavbou. Je však potřeba vzít v potaz, že se předmětná plocha nachází de facto na okraji tohoto území. Nejvyšší výšková úroveň v oblasti „nového jižního centra“ je vymezena v lokalitě tzv. Jižní čtvrti v blízkosti plánovaného nového hlavního vlakového nádraží. Směrem od centra této oblasti se vymezená výška zástavby směrem na východ postupně snižuje, aby v lokalitě vznikl postupný přechod mezi výškovou zástavbou Jižní čtvrti a nižší zástavbou, která se na východě nachází.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336460
Přil.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1121

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336760/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č.
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Brno Líšeň	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

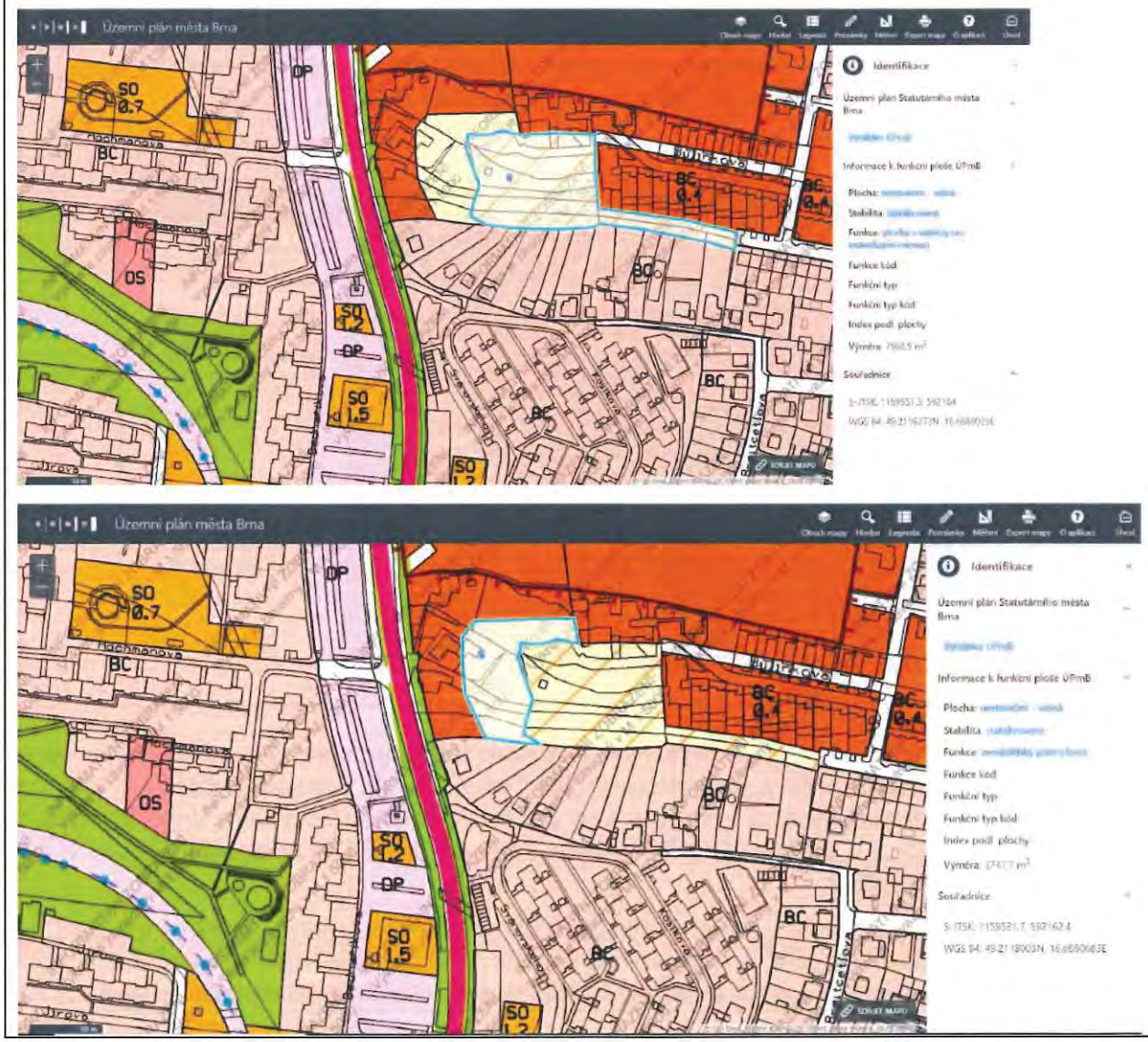
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



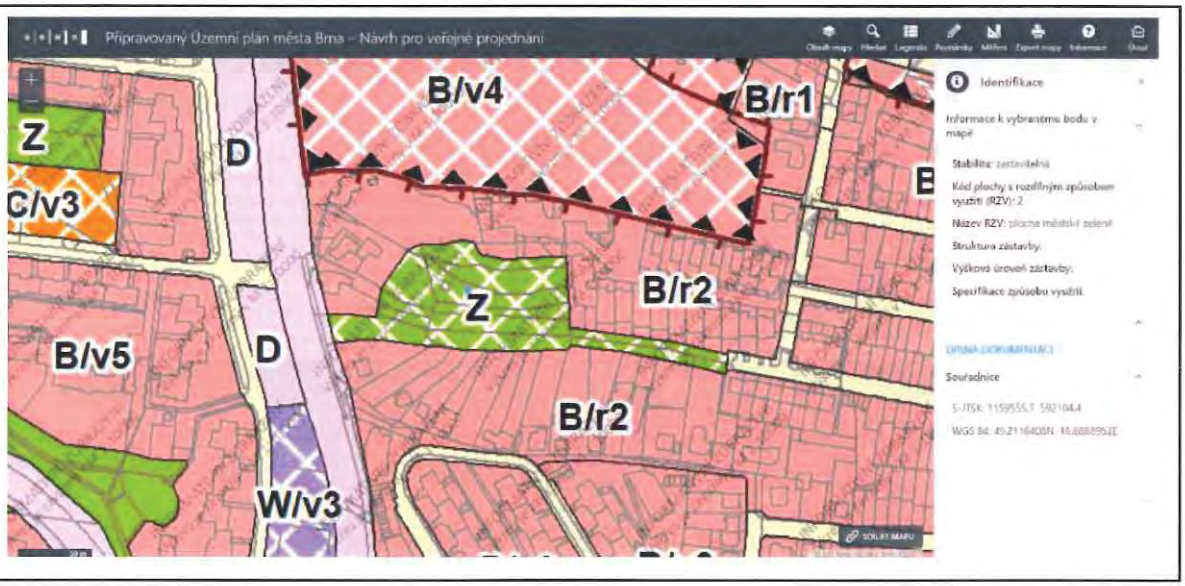
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336760/2021
Námitky

MMB/0336760/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28. 06. 2021
Č. j. MMB: 0336441
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1120

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336771/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

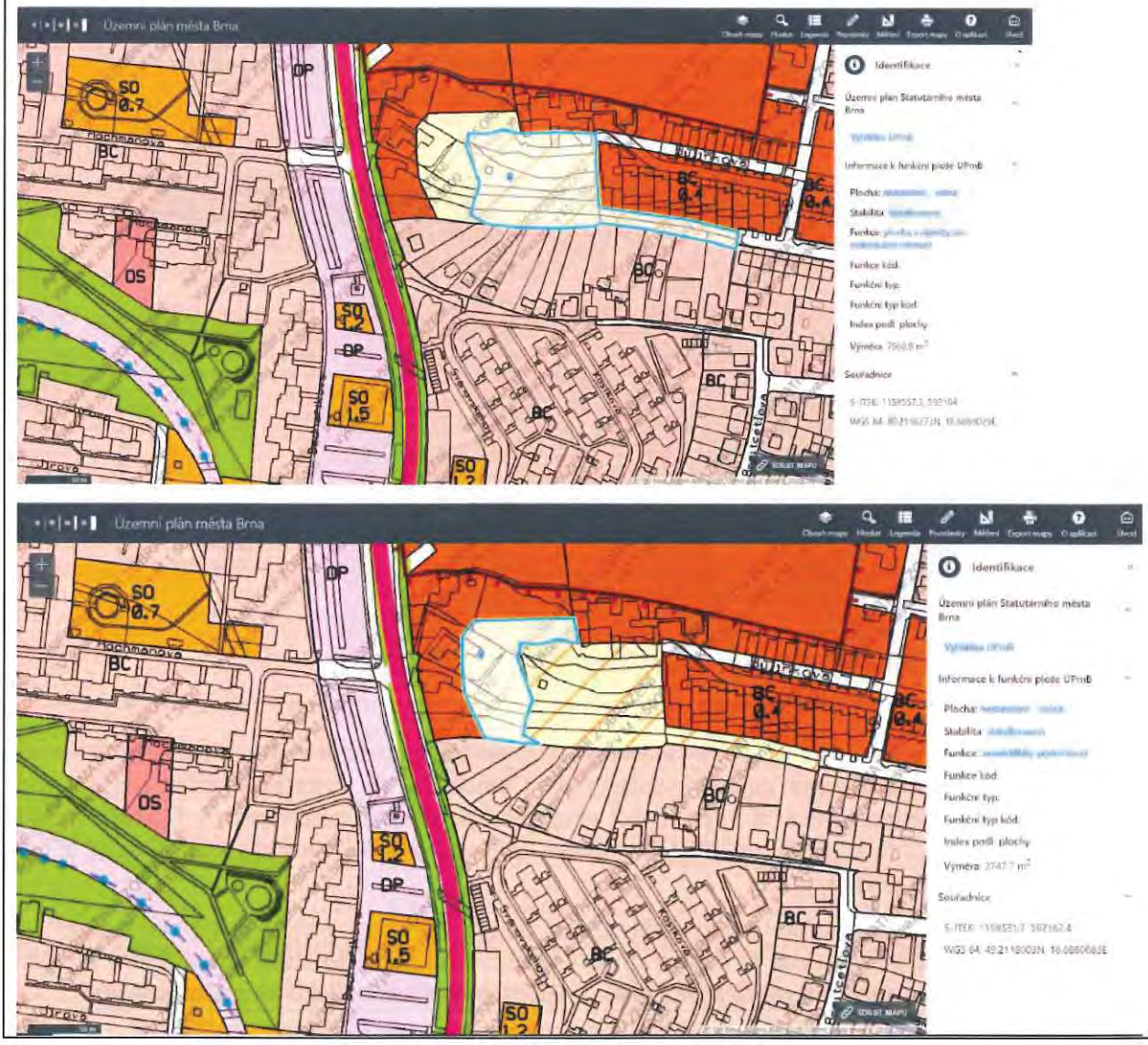
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



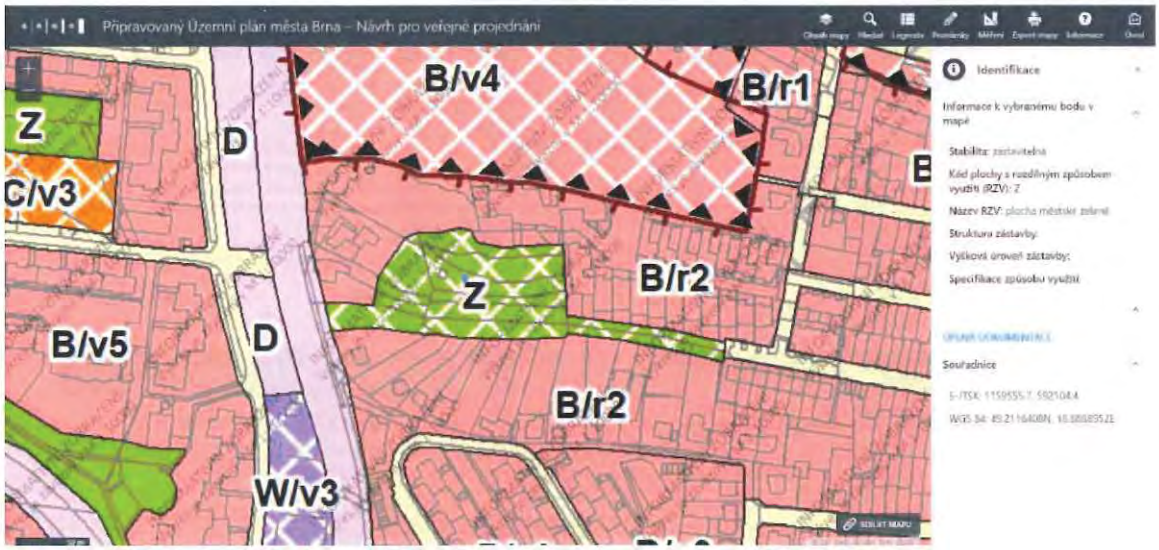
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336771/2021
Námitky

MMB/0336771/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336448
Příl.:

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

684

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336778/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh..7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

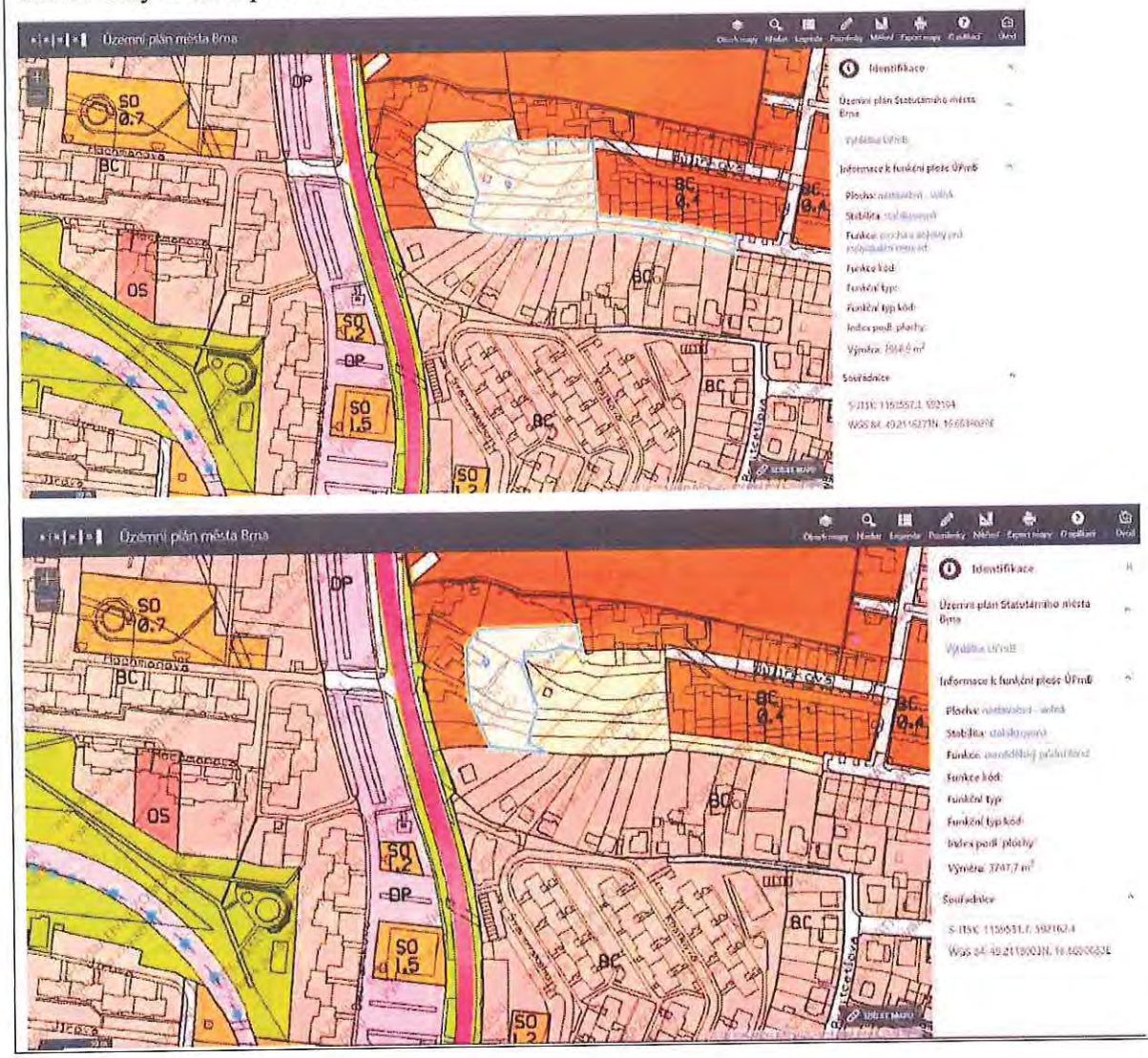
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



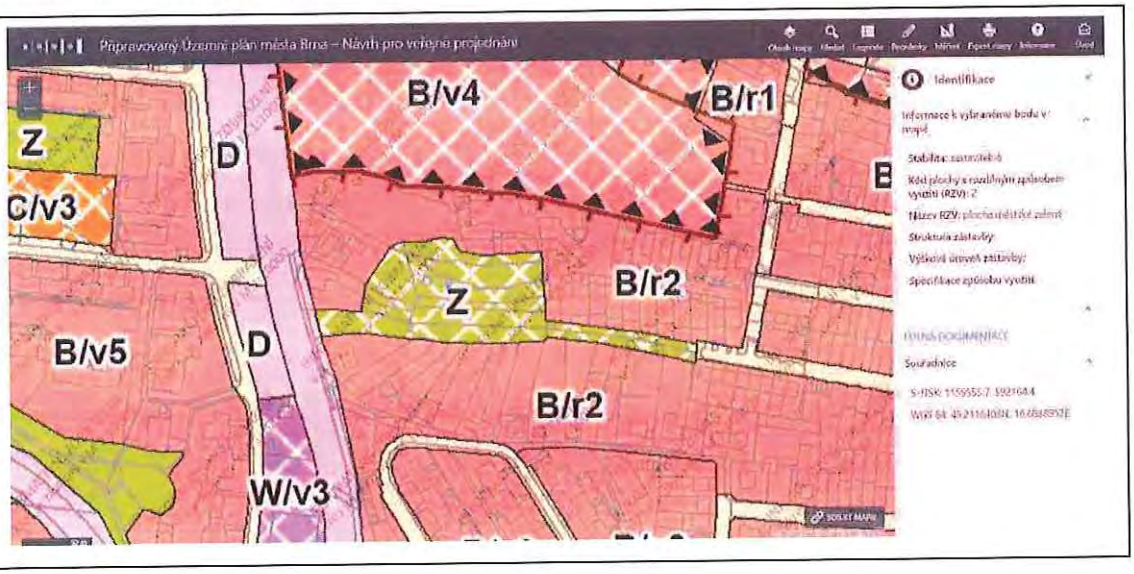
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.
Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.
Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.
Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336778/2021
Námitky

MMB/0336778/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Čj. MMB: 0336784
Příl.:

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

1166

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336784/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

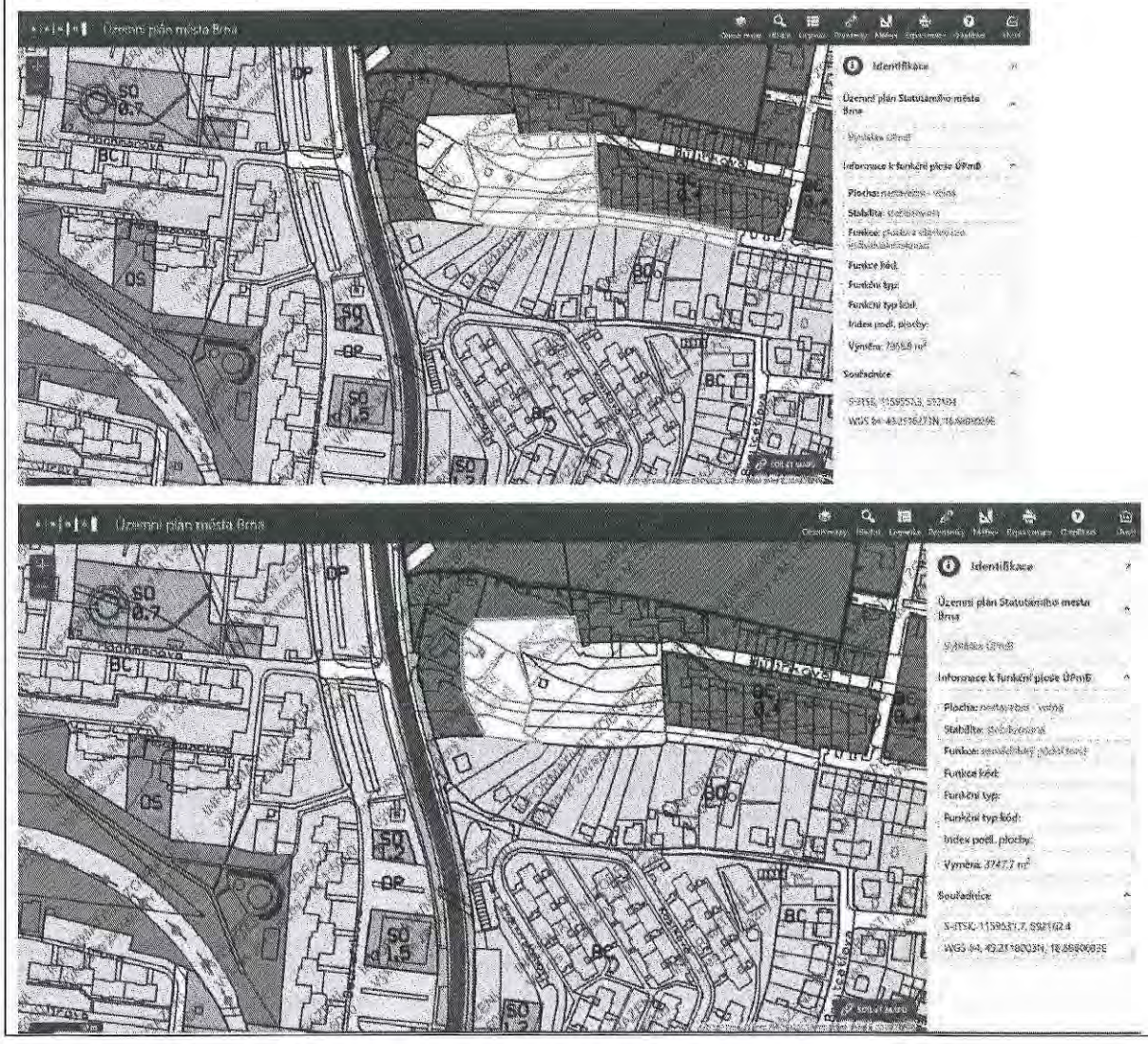
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

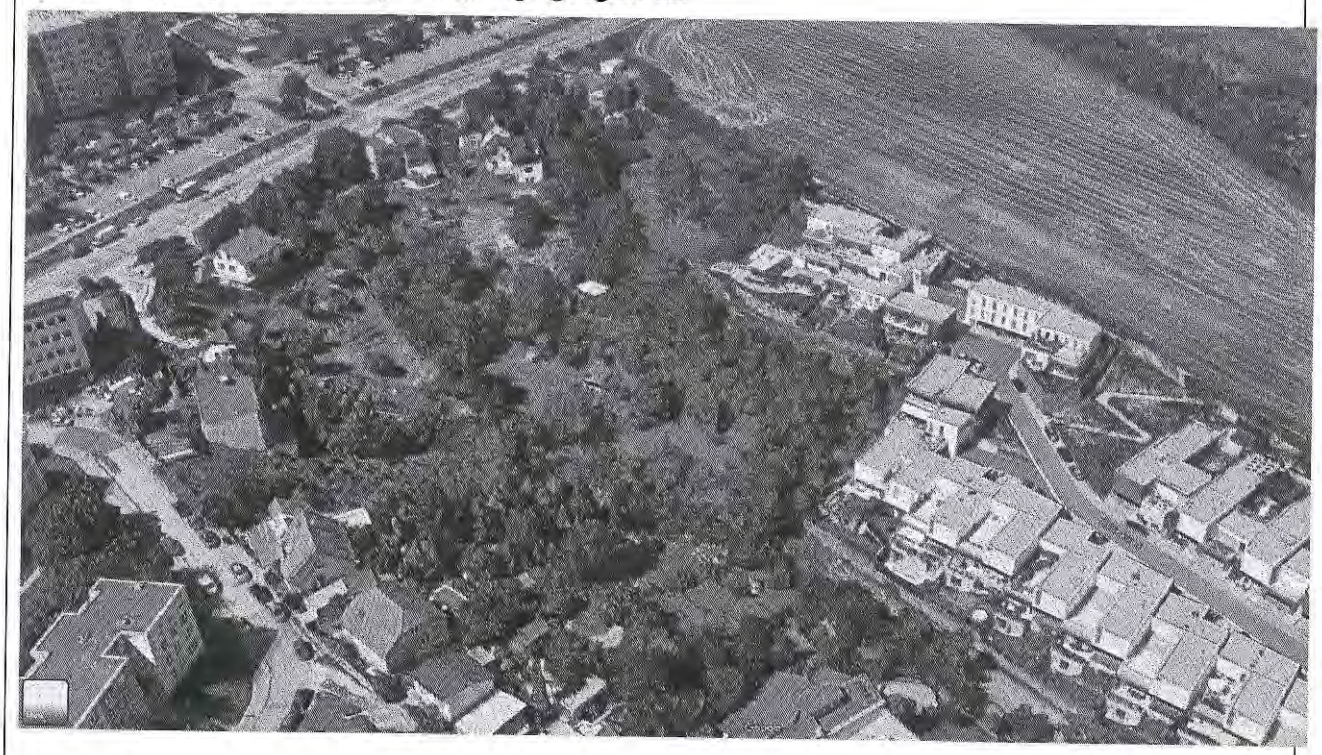
Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



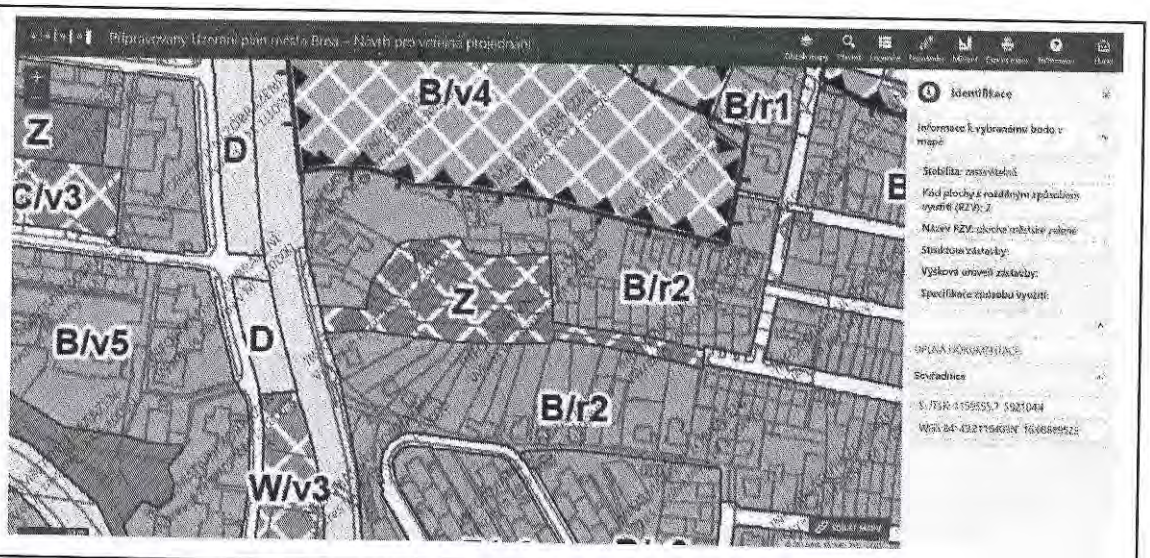
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr:

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6 2021	Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0336784/2021
Námitky

MMB/0336784/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336790
Příl.:

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

423

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336790/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem ~~– nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brno - Líšeň parc. č. [redacted]	

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

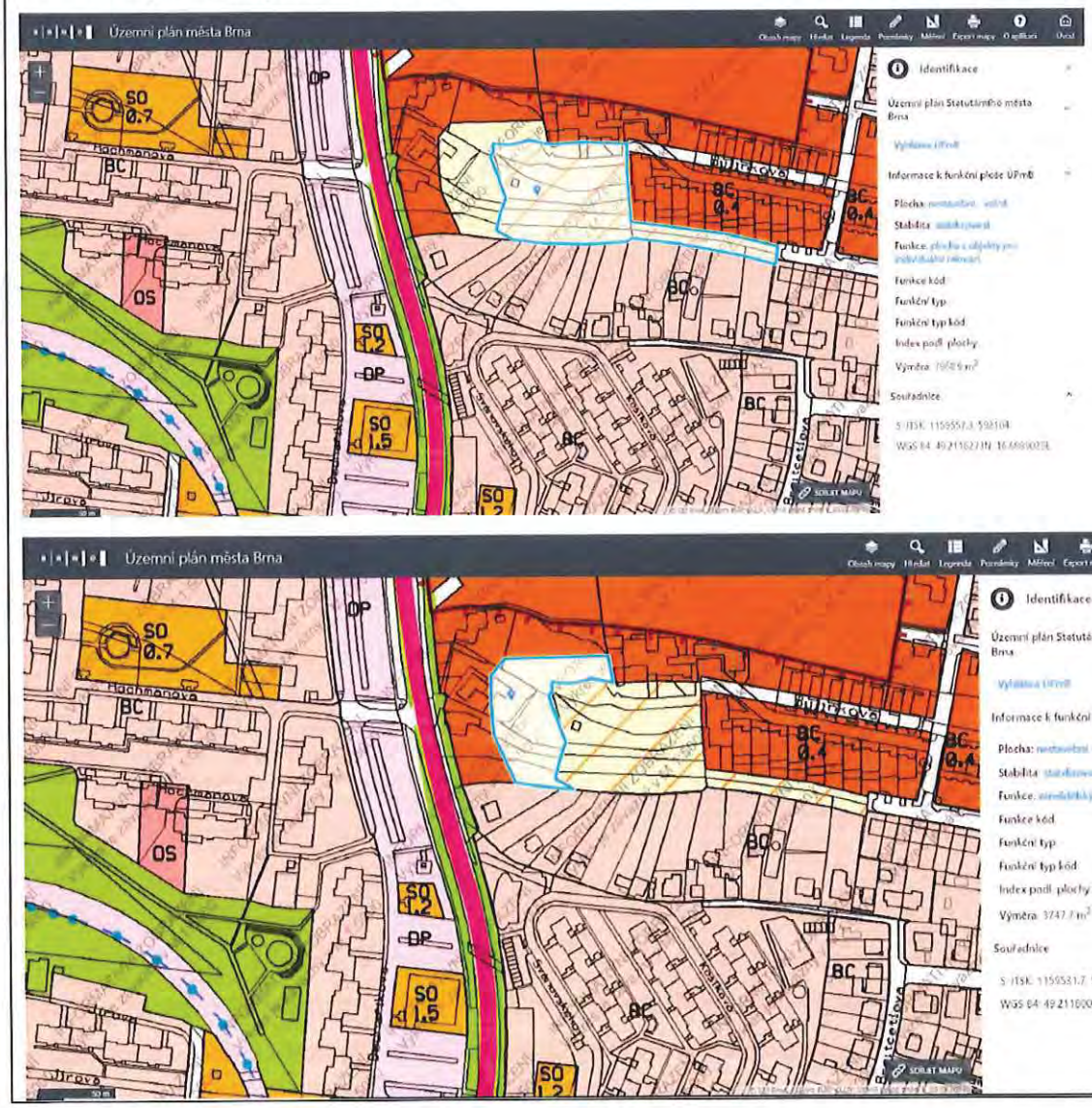
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



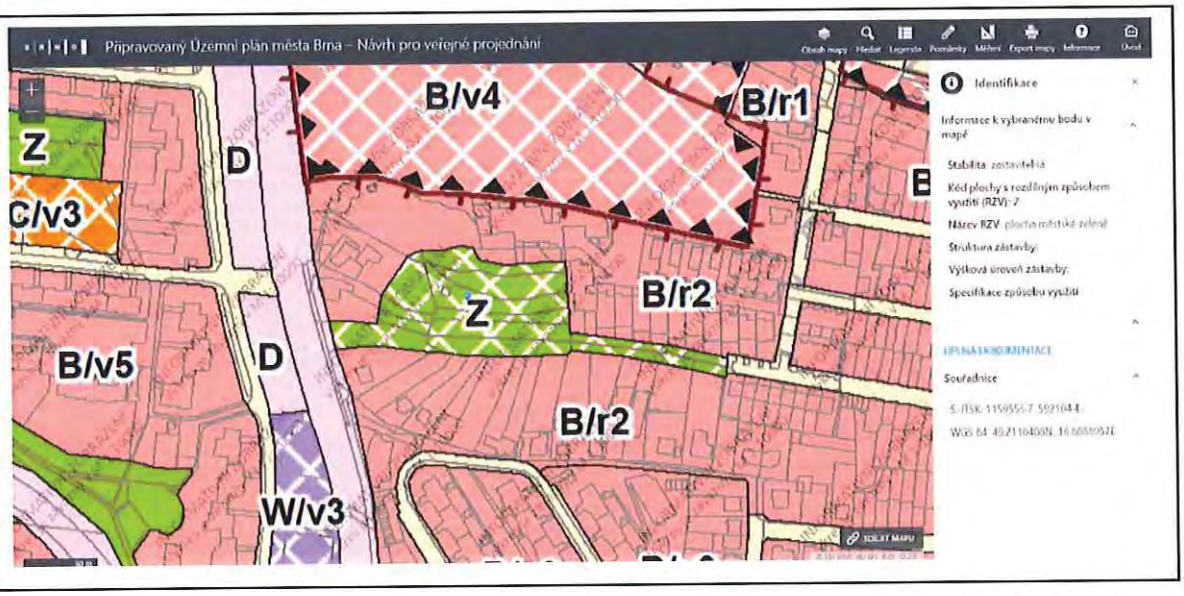
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.
Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.
Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.
Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336790/2021
Námitky

MMB/0336790/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0336799
Příl.:

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

682

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336799/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická 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 Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí

Novolíšeňskou

Požadavek

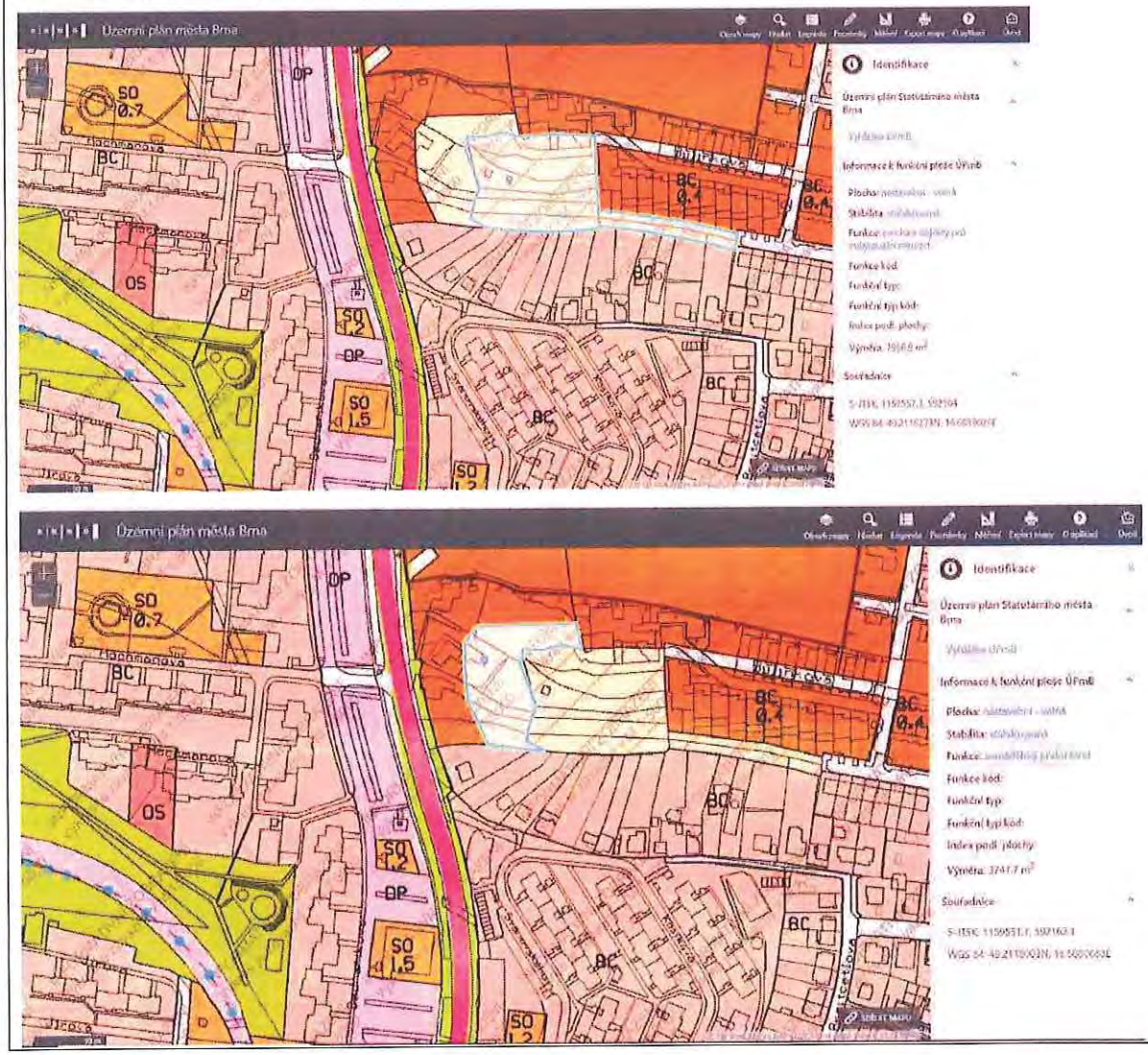
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



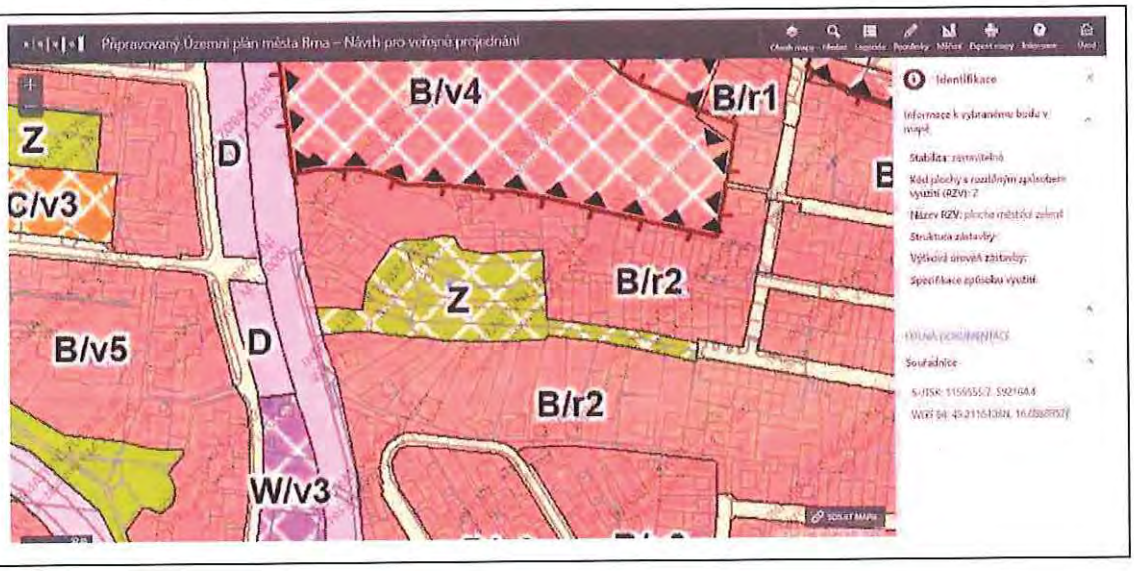
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, …) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] ..

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336799/2021
Námitky

MMB/0336799/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 28 -06- 2021

Č.j. MMB: 0336814

Příl.:

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

621

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336814/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…1…….. celkový počet stran všech příloh……7……

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

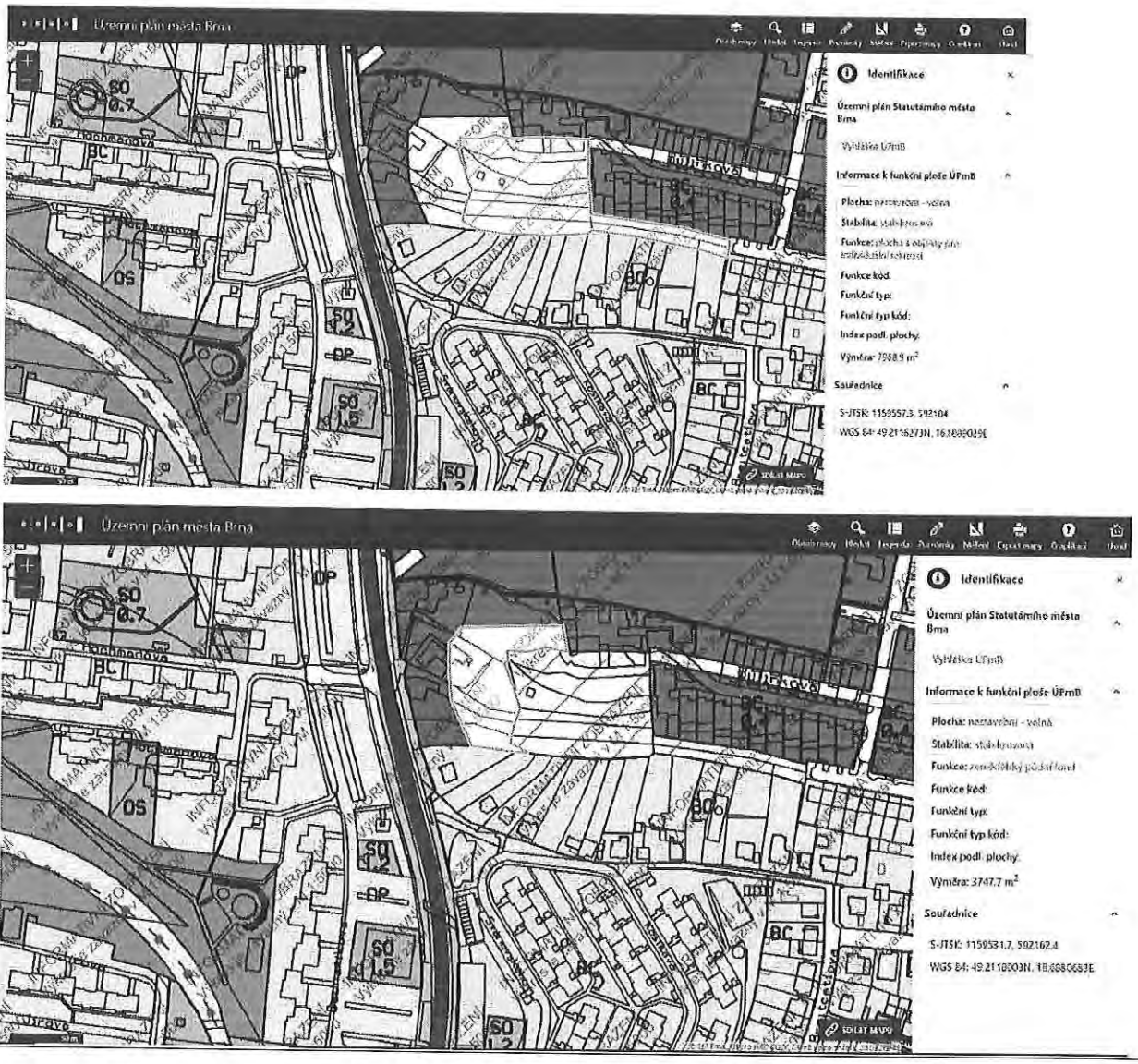
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPn B – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

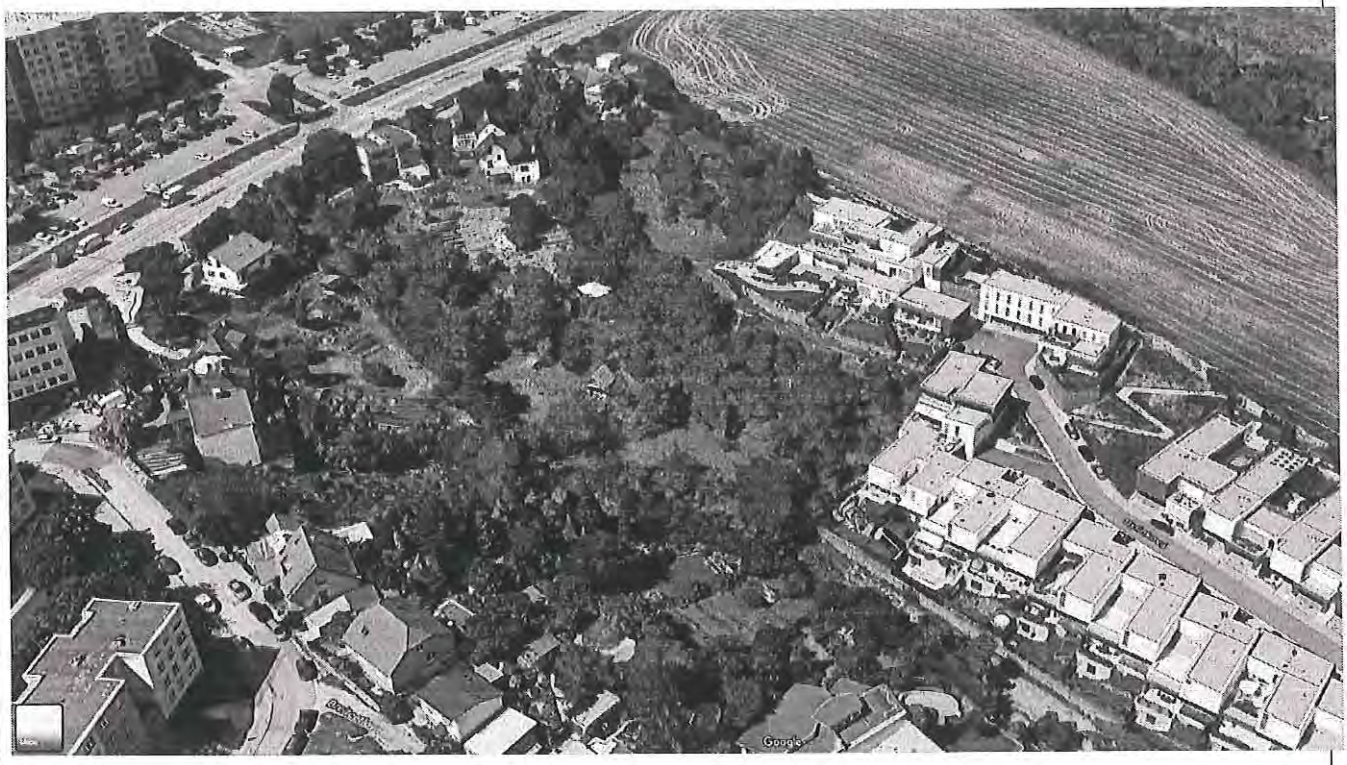
Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



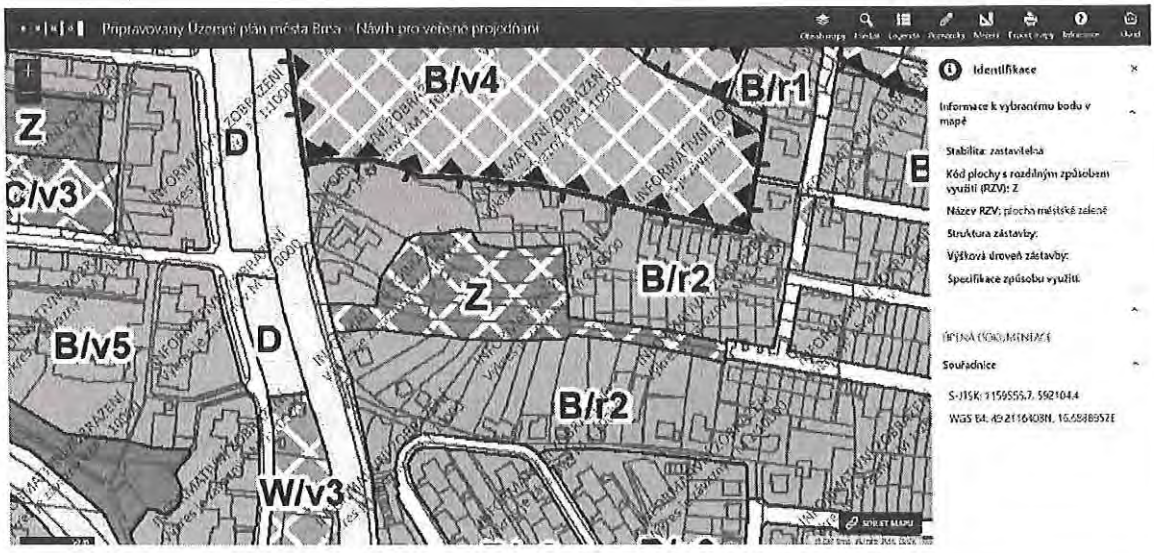
Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.
Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.
Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.
Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336814/2021
Námitky

MMB/0336814/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0033684/21
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1167

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336827/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsm - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsm - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou

Požadavek

Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com



Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

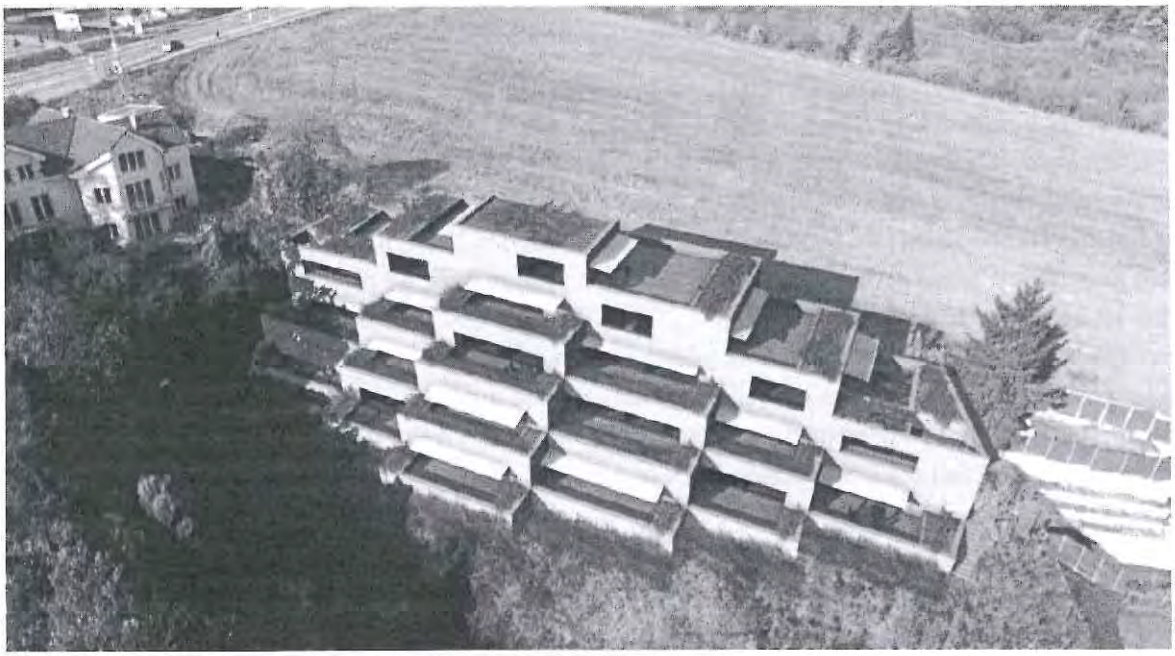
Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

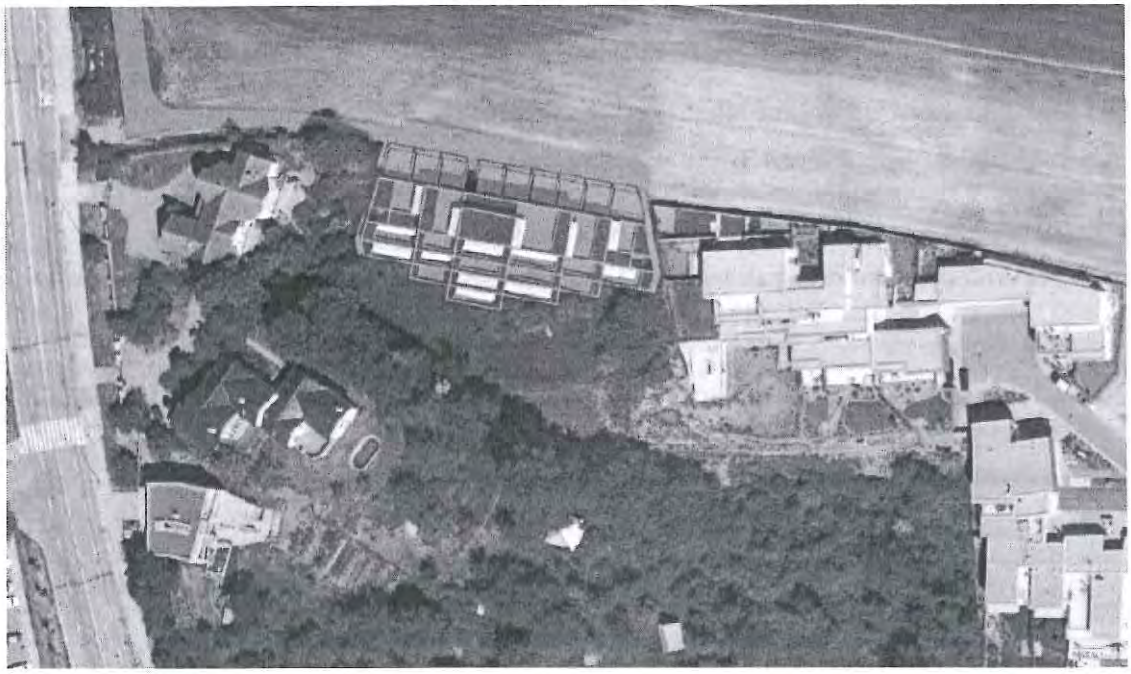
Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)





Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice ... „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.



Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.



Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.



Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0336827/2021
Námitky

MMB/0336827/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336828/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

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

DS

NÁ[redacted]3_0301186_2020)

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB, schválený Zastupitelstvem města Brna usnesením č. ZM7/3871

Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Název společnosti	NOVOINVEST a.s., (zastoupení na základě plné moci ATX Realizace Staveb, s.r.o., IČ 269 54 303)
Identifikační číslo	63487608
Sídlo	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Firma je vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Medlánky, parc č. 1033/1 a 1033/11

Upřesnění obsahu námitky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Medlánky	
Katastrální území	Medlánky, 611743	
Parcelní čísla pozemků	pozemky parc č. 1033/1 a 1033/11	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

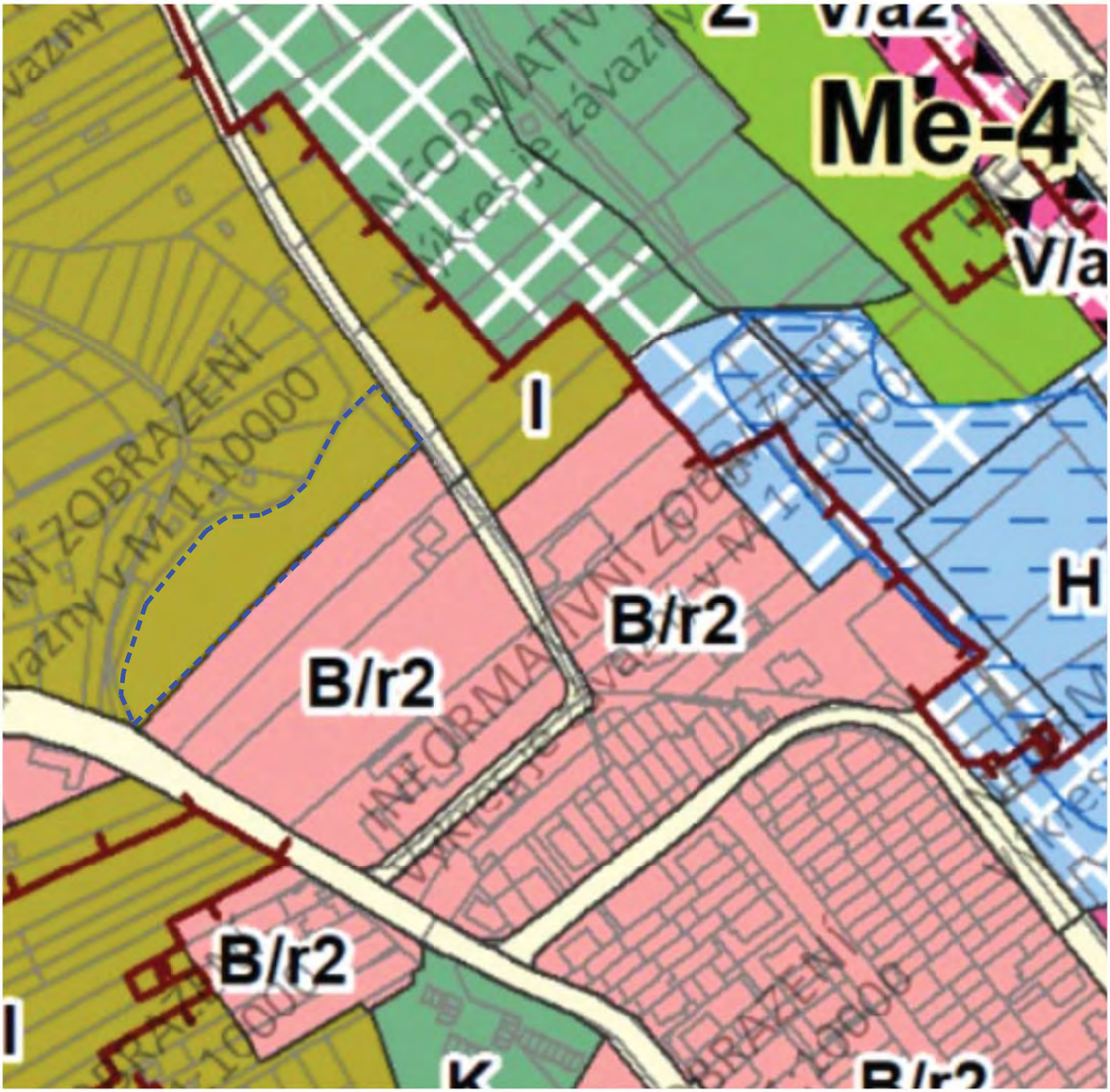
V návaznosti na vypořádání námitky č.2 z prvního kola připomínkování doplňuji informaci, že předmětný pozemek je přímo dostupný veřejnou dopravní i technickou infrastrukturou (bezprostředně přiléhá k ulici Vycházkové a k ulici Turistické) a tedy z hlediska dopravních vazeb i širších technických vazeb je plně způsobilý k přičlenění k sousední funkční ploše B/r2 a tak k jejímu logickému uzavření.

Pozemky mají zajištěn přímý přístup a příjezd sjezdem z přilehlých komunikací a disponují dostatečnou plochou pro zřízení parkovacích ploch. Pozemky mají zajištěn přístup ke kompletní technické infrastruktuře – k přívodu elektrické energie, telekomunikační síti, pitné vodě, jednotné kanalizaci i plynovodu.

Požaduji změnu funkční plochy dotčených pozemků na plochu B/r2 a tedy její přičlenění k sousední funkční ploše B/r2

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: [redacted] .....

Přílohy – výřez z připravovaného územního plánu



VÝŘEZ Z NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘEDMĚTNÉ POZEMKY

Plná moc udělená pro celé řízení - dle § 33 odst. 2 písm. b) ve spojitosti s § 33 odst. 3 správního řádu

PLNÁ MOC

Firma **NOVOINVEST a.s.,**
Příkop 838/6, 602 00 Brno, DIČ CZ 634 876 08
zastoupená předsedou představenstva [redacted]

v souladu s ustanovením § 33 odst. 2 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, uděluje tuto

plnou moc

firmě **ATX Realizace Staveb, s.r.o.,**
Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, DIČ CZ 269 54 303
zastoupené jednatelem Ing. Tomášem Indrou

k tomu, aby nás v plném rozsahu zastupoval(a) v řízení ve věci podání námitky/připomínky k připravovanému územnímu plánu města Brna k pozemkům p.č. 1033/1 a 1033/11 k.ú. Medlánky a úkonech s tím spojených, tzn. aby v uvedené věci zejména:

- projednal(a) a získal(a) příslušná vyjádření dotčených státních orgánů, organizací a úřadů
- činil(a) všechny právní úkony, včetně těch, k nimž je zapotřebí písemná forma,
- jednal(a) před všemi státními orgány, organizacemi a úřady,
- zastupoval(a) mne v plném rozsahu mých práv v jednání se všemi fyzickými a právnickými osobami,
- činil(a) všechna podání k orgánům státní správy, včetně případného odvolání proti jejich rozhodnutím,
- přijímal(a) osobně písemnosti a rozhodnutí orgánů státní správy a organizací,
- přijímal(a) všechny poštovní zásilky, a to i doporučené a určené do vlastních rukou adresáta, potvrzoval(a) ze mne jejich přijetí,
- způsobem, který on(a) sám (sama) uzná za vhodné uplatňoval(a) a hájil(a) má práva a mé nároky
- nahlížela do archivní dokumentace uložené u příslušného stavebního úřadu a ostatních orgánů státní správy.

Zmocněnec je v souladu s ustanovením § 33 odst. 3 správního řádu oprávněn ve stejném rozsahu zmocnit další osobu.

V Brně dne 18.6.2021

.....
[redacted]

Tuto plnou moc přijímám:

[redacted]

ATX Realizace Staveb, s.r.o.
615 00 Brno, Lazaretní 7/1
KOS v Brně, vložka 48018
IČO 269 54 303

MMB/0336828/2021
Námitky

MMB/0336828/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky žádá, aby pozemky par.č. 1033/1 a 1033/11 v k.ú. Medlánky byly zahrnuty do plochy B/r2.

Vzhledem k nesouhlasu z mnoha stran 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.

Vzhledem k uvedenému a k tomu, že předmětné pozemky byly ve všech variantách Konceptu zahrnuty do plochy veřejných prostranství a v Návrhu ÚPmB (2020) do územní rezervy O-5 pro veřejné prostranství k prověření a přesto, že je v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) územní rezerva O-5 vymezena v jiné stopě, není prověřeno, že území bez tohoto propojení je z hlediska širších vazeb plně funkční a z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět. Do doby, než bude prověřena z hlediska širších dopravních vazeb v území funkčnost systému dopravy nelze požadavku na rozšíření dalších zastavitelných ploch pro bydlení vyhovět a pozemky budou i nadále vymezeny shodně s navazující nestavební plochou zahrádek "I".

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0336829/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

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

703

NÁMITKA (pův. č.j. MMB_0301192_2020)

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB, schválený Zastupitelstvem města Brna usnesením č. ZM7/3871

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Název společnosti	NOVOINVEST a.s., (zastoupení na základě plné moci ATX Realizace Staveb, s.r.o., IČ 269 54 303)
Identifikační číslo	63487608
Sídlo	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Firma je vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bystrc

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Bystrc	
Katastrální území	Bystrc, 611778	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemky zapsané na LV č.7330, k.ú. Bystrc, ul. Rakovecká	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Předmětné pozemky se nachází v lokalitě Kozí Horka na pravém břehu brněnské přehrady. Jedná se o zastavitelnou plochu v nezastavěném území v rekreační oblasti Přehrada.

Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky vedené převážně jako „ostatní plocha", se způsobem využití jako „sportoviště a rekreační plocha"

Dle předloženého návrhu územního plánu města Brna má dojít k zařazení předmětného areálu do funkční plochy R/r1/i (plocha rekreace, se specifikací způsobu využití - stavby pro rodinnou rekreaci do 80m2).

1

1. **S tímto navrhovaným zařazením nesouhlasím. Požaduji zařazení předmětných pozemků do funkční plochy R/v2**

Řešené pozemky mají potenciál více rozšířit současnou nekompletní nabídku doplňkových služeb, zejména sportovních a rekreačních, poskytovaných v rámci rekreační oblasti Brněnská přehrada. **Jde také o pozemky, které již historicky byly využívány pro „hromadnou rekreaci", nejprve jako rekreační středisko firmy EJF, následně ABB a v současné době firmy NOVOINVEST a.s. a podatel má zájem předmětné pozemky takto dále užívat.**

Územní studie „Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh" předmětné pozemky vyznačila jako plochu k dalšímu prověření, tedy neurčila je direktivně jako plochu pro rodinnou rekreaci.

Pozemky mají zajištěn přímý přístup a příjezd sjezdem z ulice Rakovecká, i z komunikace na pozemku p.č. 4605/1 a disponují dostatečnou plochou pro zřízení parkovacích ploch. Pozemky mají zajištěn přístup k technické infrastruktuře – k přívodu elektrické energie, telekomunikační síti, ke zdroji pitné vody a k nádrži s požární vodou.

1

2

2. **Nesouhlasím s podmínkami využití v plochách rekreace R/ri** ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada - pro možnost výstavby rekreačních objektů se zastavěnou plochu stavby max. do 80 m2.

   Požaduji, aby byla možnost výstavby pro rekreační objekty navýšena minimálně na 120 m2 zastavěné plochy a zastavěná plocha byla vázaná na velikost pozemku, dle regulativů, které prověřila územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh.

   Předmětný návrh regulativů v novém územním plánu se zásadně odlišuje od regulativů navržených v územní studii Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh, který byl projednán s veřejností, a především s vlastníky předmětných pozemků.

2

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: [redacted] ……

Přílohy:

- *Výřez z připravovaného územního plánu*
- *Plná moc*

- *Příloha č.1 Výřez z připravovaného územního plánu*



VÝŘEZ Z ÚZEMNÍ STUDIE "REKREAČNÍ AREÁL PŘEHRADA"

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Plná moc udělená pro celé řízení - dle § 33 odst. 2 písm. b) ve spojitosti s § 33 odst. 3 správního řádu

PLNÁ MOC

Firma **NOVOINVEST a.s.,**
Příkop 838/6, 602 00 Brno, DIČ CZ 634 876 08
zastoupená předsedou představenstva [redacted]

v souladu s ustanovením § 33 odst. 2 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, uděluje tuto

plnou moc

firmě **ATX Realizace Staveb, s.r.o.,**
Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, DIČ CZ 269 54 303
zastoupené jednatelem Ing. Tomášem Indrou

k tomu, aby nás v plném rozsahu zastupoval(a) v řízení ve věci podání námitky/připomínky k připravovanému územnímu plánu města Brna k pozemkům zapsaným na LV č. 7330 k.ú. Bystrc a úkonech s tím spojených, tzn. aby v uvedené věci zejména:

- projednal(a) a získal(a) příslušná vyjádření dotčených státních orgánů, organizací a úřadů
- činil(a) všechny právní úkony, včetně těch, k nimž je zapotřebí písemná forma,
- jednal(a) před všemi státními orgány, organizacemi a úřady,
- zastupoval(a) mne v plném rozsahu mých práv v jednání se všemi fyzickými a právnickými osobami,
- činil(a) všechna podání k orgánům státní správy, včetně případného odvolání proti jejich rozhodnutím,
- přijímal(a) osobně písemnosti a rozhodnutí orgánů státní správy a organizací,
- přijímal(a) všechny poštovní zásilky, a to i doporučené a určené do vlastních rukou adresáta, potvrzoval(a) ze mne jejich přijetí,
- způsobem, který on(a) sám (sama) uzná za vhodné uplatňoval(a) a hájil(a) má práva a mé nároky
- nahlížela do archivní dokumentace uložené u příslušného stavebního úřadu a ostatních orgánů státní správy.

Zmocněnec je v souladu s ustanovením § 33 odst. 3 správního řádu oprávněn ve stejném rozsahu zmocnit další osobu.

V Brně dne 18.6.2021

..... [redacted]

Tuto plnou moc přijímám:

..... [redacted]

ATX Realizace Staveb, s.r.o.
615 00 Brno, Lazaretní 7/1
KOS v Brně, vložka 48018
IČO 269 54 303

MMB/0336829/2021
Námitky

MMB/0336829/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje zařazení pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 7330, k.ú. Bystrc do plochy rekreace bez specifického způsobu využití R/v2. 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. 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 (2013) 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 umisťování staveb, a to zejména ve snaze zachovat přírodní charakter rekreační oblasti.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy rekreace nejsou určeny pro bydlení. Proto je maximální zastavěné plocha 80 m2 zcela dostačující a změna velikosti zastavěné plochy, jak požaduje podatel, není důvodná. Míra zastavění byla zvolena zpracovatelem ÚPD na základě odborného posouzení. Cílem regulativu je umožnění rekreace při minimálním narušení přírodního rázu území. Větší stavby by tento charakter území narušovaly, a proto nejsou připuštěny, přičemž míra narušení charakteru území z důvodů objemu stavby je nezávislá na velikosti disponibilního pozemku. Z uvedeného se námitce nevyhovuje.