

Posouzení

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“

jejího dopracování do návrhu změny Územního plánu města Brna

Zpracovatel: UAD Studio s. s. r.o., Ing. arch. A. Hladík, srpen 2011

a

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“

Zpracovatel: Odbor územního plánování MMB – pořizovatel územní studie



Doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc

srpen 2013

Zadavatel posouzení: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Odbor územního plánování MMB, objednávka č. 9413100002 ze dne 4. 7. 2013

Zpracovatel posouzení: Jan Mužík Ing. – architekt, Na Kocínce 2139/5, 160 00 Praha 6

Předmět posouzení:

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“ a její doplnění do úrovně podkladu pro zadání změny ÚPmB (zpracovatel UAD Studio s. s r.o., Ing. arch. A. Hladík, 08/ 2011).

Vyhodnocení připomínek k územní studii (ÚS) „Rozvojové území Brno – jih“ (zpracovatel Odbor územního plánování a rozvoje MMB, listopad 2012).

Podklady pro posouzení:

Oponentní posudek územní studie „ Rozvojové území Brno – jih“ – J. Mužík a kolektiv Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR (srpen 2010),

Zadání pro dopracování územní studie „ Rozvojové území Brno – jih“, podklad pro pořízení změny ÚPmB – Ing. Pelikánová a kolektiv OÚPR (říjen 2010),

Výsledky spolupráce při dopracovávání územní studie „ Rozvojové území Brno – jih“ - UAD Studio s. s r.o., Ing. arch. A. Hladík, Ing. Leopoldová MMB, Ing. Jonáš Mč Brno - jih, Ing. arch. Mužík, Ing. Konečný, Ing. Holas – o.s. Pěkný jih (duben – červenec 2011,

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“, textová a grafická část - UAD Studio s. s r.o., Ing. arch. A. Hladík (srpen 2011),

Vyhodnocení připomínek k územní studii (ÚS) „Rozvojové území Brno – jih“ - Odbor územního plánování a rozvoje MMB (listopad 2012).

Obsah posouzení:

Zjištění posuzovatele a závěry:

- Přehled přípravy budoucího uspořádání rozvojového území Brno – jih
- Hlavní cíle ÚS „Rozvojové území Brno-jih“
- Vyjádření k Zadání pro dopracování územní studie (říjen 2010)

Úkoly posuzovatele:

1. Posoudit výsledné řešení ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ (srpen 2011) ve vztahu k Zásadám územního rozvoje kraje a současně k principům obsaženým v oponentním posudku studie z roku 2009, který zpracoval v roce 2010 kolektiv sestavený Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR.
2. Posoudit vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednávání ÚS – Rozvojové území Brno – jih zpracované Odborem územního plánování a rozvoje MMB (listopad 2012).
3. Posoudit zapracování výsledného řešení ÚS jako návrhu změny Územního plánu města Brna „Aktualizace ÚPmB“.

Zjištění posuzovatele a závěry:

- Přehled přípravy budoucího uspořádání rozvojového území Brno – jih:

- Územní plán města Brna z roku 1994;
- Urbanistické studie „Dolní Heršpice - Přízřenice“ (UAD studio, s.r.o., 2003) a projednaná změna ÚPmB v r. 2006 - rozšíření ploch bydlení a ploch smíšených zejména v oblasti katastrálního území Přízřenice;
- Územní studie „Rozvojové území Brno-jih“ (ERA, 12/2009) zpracovaná ve dvou variantách;
- Oponentní posudek ÚS „Rozvojové území Brno-jih“ zpracovaný Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR (Ing.arch. Jan Mužík, 8/2010);
- Zadání pro dopracování územní studie „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO-JIH“ (podklad pro pořízení změny ÚPmB);
- Konzultace (výrobní výbory) v průběhu zpracovávání ÚS „Rozvojové území Brno - jih“, UAD Studio s. s r.o., Ing. arch. A. Hladík, Ing. Leopoldová MMB, Ing. Jonáš MČ. Brno - jih, Ing. arch. Mužík, Ing. Konečný, Ing. Holas – Os. Pěkný jih, duben – červenec 2011;
- Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“ – výsledný návrh, zpracovatel UAD Studio s. s r.o. Ing. arch. A. Hladík, srpen 2011;
- Veřejné projednání ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ s výkladem zpracovatele studie Ing. arch. A. Hladíka se uskutečnilo 24.4.2012;
- Termín pro podání připomínek a námětů k návrhu ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ byl Radou MČ Brno – jih prodloužen do 31.5.2012;
- Vyhodnocení připomínek k ÚS „Rozvojové území Brno – jih“, OÚPR MMB, listopad 2012;
- Námitky a připomínky k ÚS „Rozvojové území Brno - jih“ projednalo ZMČ Brno - Jih na svém zasedání dne 25.10.2012 (12. Z6/012) a přijalo následující usnesení:
ZMČ Brno – jih na základě doporučení RMČ Brno – jih souhlasí s Posouzením námitek a připomínek k Územní studii „Rozvojové území Brno – jih.

Závěr:

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že budoucímu pojetí, prostorovému členění a funkčnímu uspořádání území Brno – jih je ze strany MMB věnována všestranná odborná pozornost. Urbanistická koncepce budoucího uspořádání plnohodnotné městské čtvrti je postavena na cílech vycházejících z potřeb rozvoje celého města a na zásadách odpovídajících potenciálu řešeného území.

Podle provedené analýzy všech doposud zpracovaných variant potvrzují, že se nejedná o pouhé překreslování stejných řešení tak, jak je uvedeno v některých připomínkách.

Pořizovatel územně plánovacích podkladů a dokumentace - Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna postupuje při přípravě metodicky správně a v souladu se zákonem o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákonem).

- Hlavní cíle ÚS „Rozvojové území Brno-jih“:

Nejdůležitějším cílem ÚS bylo vypracovat komplexní urbanistický návrh charakteristické a plnohodnotné části města, který vychází z potenciálu území, zachovává jeho urbanistické hodnoty a vytváří předpoklady vzniku pestrého, přitažlivého a kvalitního prostředí pro život obyvatel a pobyt návštěvníků. Řešené území členit na charakterově, prostorově a funkčně samostatnější části, které společně vytvoří plnohodnotnou městskou čtvrť s maximálním počtem obyvatel 15 000.

Dalším úkolem ÚS bylo připravit návrh, který se po projednání s veřejností stane podkladem pro pořízení změny ÚPmB v rámci „Aktualizace ÚPmB“. Tedy nejprve pro sestavení a přijetí Zadání změny ÚPmB, její následné zpracování, projednání a schválení.

ÚS „Rozvojové území Brno – jih“, byla také v rozpracovanosti konzultována na výrobních výborech organizovaných pořizovatelem za přítomnosti zástupců MČ Brno – jih, občanského sdružení „Pěkný jih“ a zpracovatele oponentního posudku.

Ve výsledném návrhu také autoři studie podrobněji prověřili celkovou kapacitu území. Na základě plošných možností a prostorových předpokladů stanovili výsledný počet obyvatel max. 12 tisíc v celém řešeném území (oproti původnímu odhadu 15 tisíc).

Tento výsledný maximální počet obyvatel pokládám nejen za přesněji stanovený, ale také za celkově přínosný.

Závěr:

Cíle územní studie a požadavky na její dopracování byly stanoveny jednoznačně a srozumitelně.

Hlavní cíle ÚS „Rozvojové území Brno-jih“ předložená studie naplňuje.

- Vyjádření k Zadání pro dopracování územní studie:

Zadání pro dopracování územní studie byly stanoveny jednoznačně a srozumitelně. Opírají se o výsledky předchozích prací a závěry oponentního posudku AUÚP ČR z roku 2010. ÚS „Rozvojové území Brno – jih“, byla také v rozpracovanosti konzultována na výrobních výborech organizovaných pořizovatelem za přítomnosti zástupců MČ Brno – jih, občanského sdružení „Pěkný jih“ a zpracovatele oponentního posudku.

Závěr:

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“, dokončená v srpnu 2011, je zpracována v souladu se Zadáním pro dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih“ (podklad pro pořízení změny ÚPmB) z října 2010.

Územní studie je zpracována komplexně a kvalitně.

Úkoly posuzovatele:

- 1. Posouzení výsledného řešení ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ (srpen 2011) ve vztahu k Zásadám územního rozvoje kraje a současně k principům obsaženým v oponentním posudku studie z roku 2009, který zpracoval v roce 2010 kolektiv složený Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR.**

Vztah ÚS k ZÚR kraje a k Zadání pro dopracování územní studie:

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“ dokončená v srpnu 2011 je zpracována v souladu s většinou požadavků na uspořádání a využití území i s úkoly pro územní plánování obsaženými v ZÚR Jihomoravského kraje. Územní studie také dává jasnou odpověď na požadavek obsažený v ZÚR – **prověřit možnost umístění a plošného vymezení územní rezervy pro Veřejné logistické centrum Brno, DR50 Brno – Dolní Heršpice o ploše 15,4 ha.**

Toto prověření je také jedním z požadavků obsažených v Zadání pro dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih“. **Přesněji jde o požadavek posoudit vhodnost umístění logistického centra ČD v Dolních Heršpicích či Přízřenicích.**

Posuzovaná ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ jasně prokazuje, že řešené území není vhodné pro umístění zamýšleného Veřejného logistického centra Brno.

ÚS je v tomto případě ve shodě s předchozími urbanistickými pracemi, tedy i posudkem AUÚP ČR.

Je to především z těchto hledisek:

- ochrany krajiny a krajinného rázu, ochrany kulturních hodnot, místních tradic a zvyklostí;
- nezbytné minimalizace negativních vlivů na hlavní obytnou funkci, měřítko, charakter a kvalitu obytného prostředí;
- nutnosti respektovat limity rozvoje území;
- celkové obtížnosti zajištění dopravní obsluhy logistického centra a jeho připojení na nadřazenou komunikační síť.

Závěr:

Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“ zpracovaná UAD Studio s. s r.o., Ing. arch. A. Hladíkem v srpnu 2011, je jako územně plánovací podklad zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a s principy obsaženými v oponentním posudku z roku 2009, který zpracoval kolektiv složený Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR v roce 2010.

Posuzovaná ÚS jasně prokázala, že řešené území není vhodné pro umístění zamýšleného Veřejného logistického centra Brno.

2. Posouzení dokumentu „Vyhodnocení připomínek k ÚS „Rozvojové území Brno – jih“ zpracované Odborem územního plánování a rozvoje MMB (listopad 2012).“

Vyhodnocení zpracoval Odbor územního plánování a rozvoje MMB v listopadu 2012.

Vyhodnocení některých připomínek předcházelo jejich posouzení ZMČ Brno – jih.

Vyhodnocení obsahuje celkem 61 připomínek a námitek od celkem 22 subjektů. Nejvíce připomínek podalo Občanské sdružení „Samostatný jih“, celkem 14.

Dále pak 10 připomínek podali 4 zastupitelé MČ Brno – jih. **Všechny tyto připomínky jsou doslova totožné s připomínkami Os – Samostatný jih. Soubor připomínek č. 1 proto nemá smysl samostatně vyhodnocovat.**

Dvě připomínky podalo Zastupitelstvo MČ Brno – jih.

Celkem 3 připomínky podaly také dvě firmy, LPS Automotive, s.r.o. (2) a Novo-Real, k.s. (1).

Celkem 31 připomínek v rozsahu 1 -4 podalo 16 obyvatel a vlastníků pozemků v katastrálních územích Dolní Heršpice a Přízřenice.

Jednu připomínku si přidal pořizovatel.

Soubory připomínek a samostatné připomínky jsou ve Vyhodnocení očíslovány 1 – 20.

Výjimku tvoří připomínky ZMČ Brno – jih a připomínka pořizovatele, ty čísla nemají.

Pro potřeby tohoto posudku jsem číslované připomínky obsahující dílčí body, označil dle jejich pořadí druhým číslem za lomítkem. Tedy u souboru připomínek č. 2 jsou jednotlivé připomínky označeny 2/1 – 2/14.

Posouzení jednotlivých souborů připomínek a jejich vyhodnocení:

Připomínky č. 2 – **Občanské sdružení Samostatný jih, MUDr. Jan Hrbáček**

2/1 – 2/3 – až na níže uvedené souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Cíl uvedený ve stanovisku pořizovatele k připomínce 2/1, str. 10 Vyhodnocení připomínek: „*Lokalizace ucelené zástavby na návrhových plochách v hlavních rozvojových směrech má za cíl dosáhnout co největšího ekonomického i společenského efektu soustředěním investic do přípravy a realizace rozhodujících staveb dopravní a technické infrastruktury podmiňující rozvoj území*“.

Nejedná se o hlavní cíl územní studie, ale pouze o jedno z dílčích hledisek komplexního urbanistického řešení. Jeho samostatné uvedení v textu stanoviska pořizovatele je zavádějící a může být vnímáno jako rozpor s cílem hlavním - **vypracovat komplexní urbanistický návrh charakteristické a plnohodnotné části města.**

Doporučuji text stanoviska opravit.

2/4 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele, pouze doporučuji doplnit text stanoviska např. takto: Předmětem dalších stupňů projektové přípravy bude také upřesnění trasy městské třídy a její nivelety jak v severní, tak v jižní části. Vzhledem k celkově drobnějšímu měřítku urbanistické struktury doporučuji neusilovat o přímou trasu tohoto veřejného prostoru, s velkou pravděpodobností se bude měnit i její niveleta;

2/5 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

2/6 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele, doporučuji znovu pečlivě zvážit možnost změny plochy CV mezi novou sběrnou komunikací a Havránkovou ulicí na plochu CO a některých ploch (viz příloha č. 1) v západní části území mezi obchvatem a železniční tratí z PP na CV, dále doporučuji udržet navrhované prostorové členění těchto ploch v zájmu zachování drobnějšího měřítka zástavby a tím i charakteru území - plnohodnotné městské čtvrti;

2/7 – 2/10 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

2/11 – nesouhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele.

Navrhovaný pás zeleně doporučuji nejen ponechat, ale stejně jako ostatní navrhované plochy a pásy zeleně nadále jako nezastavitelné chránit. Jsou součástí navrhované urbanistické struktury, která člení řešené území na charakterově samostatnější celky (např. Dolní Heršpice, Přízřenice atd.). Příkladem tohoto členění je stávající oddělení historické vesnické struktury od pozdější zástavby v Přízřenicích – ulice Jezerní a její pokračování severně od Břeclavské – ulicí Za Hasičkou. Navržené plochy a pásy zeleně tvoří v celém území promyšlený systém, který slouží pro vedení zklidněných, hlavně pěších a cyklistických tras, klidových a pobytových prostranství.

Přičlenění tohoto pásu k plochám bydlení může znamenat zánik navržené struktury, ucelení zástavby do souborů větších měřítek, ztrátu pestrosti charakteristických celků a zánik systému zeleně.

Jeho ponechání neznamená rušení stávajících soukromých zahrad. Pás může mít proměnnou šířku veřejného prostoru i nezastavěných částí. Může být tvořen veřejnými i soukromými pozemky – zahradami či předzahrádkami RD. Podrobněji viz příklad (příloha č.2 - příčné řezy). **Zpracovateli doporučuji uložit** naopak rozšíření ploch zeleně a to především v zájmu ucelenosti systému. Jedná se například o plochy a pásy zeleně severně a severovýchodně od původní zástavby Přízřenic navazující na ulice Za Hasičkou, V Polích a Ke Svratce. Také zde je

urbanisticky potřebné a přínosné dodržet oddělení charakteristických celků Dolní Heršpice a Přízřenice. (viz příloha č.1).

2/12 - 2/14 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele.

Připomínka č. 3 - **Věra Marčíková, Jaromír Marčík, Pavla Hlavová**

3/1 – nesouhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele ani s pokyny pro zpracovatele.

Připomínce doporučuji nevyhovět, podrobněji viz 2/11;

Připomínky č. 4 - **Ing. Jiří Spazier**

4/1 – 4/4 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínky č. 5 - **Snášelová Jana, LPS Automotive, s.r.o**

5/1, 5/2 – souhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 6 - **Jana Šafářová**

6/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínky č. 7 - **Stanislava Jirgalová**

7/1 – 7/3 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 8 - **Ing. Lubomír Todorov**

8/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 9 - **Zdeněk Spíchal**

9/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínky č. 10 - **RNDr. Jarmila Schlegelová, Ing. Ladislav Schlegel**

10/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

10/2 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele, ale **nesouhlasím s pokyny pro zpracovatele**, Nečlenit tak rozsáhlé plochy pro PP by bylo urbanistickou chybou. Navržené členění na menší plochy je záměrné a vychází z nutnosti navázat na měřítko prostorů a charakter zástavby v okolí sídla Dolní Heršpice, vč. dílčí úpravy funkce (viz příloha č.1).

Připomínka č. 11 - **Mag. Sonja Ziegelbecker, Novo-Real, k.s.**

11/1 - souhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 12 - **Jaroslav Salát, Soňa Salátová**

12/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 13 - **Jaroslav Salát**

13/1 – nesouhlasím s posouzením ZMČ, souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

V jižní části pozemku doporučuji ponechat pás veřejné zeleně, viz podrobnější zdůvodnění k připomínkám 2/11 a 3/1;

Připomínka č. 14 - **Jaroslava Brázdová**

14/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínky č. 15 - **Tomáš Krejčí**

15/1 - nesouhlasím s posouzením ZMČ, souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Ke stanovisku bych pouze doplnil – navrhovanou výšku zástavby považuji za optimální a současně maximální. Z té vychází výsledný počet obyvatel, dimenzování ploch pro veřejné vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Počet nadzemních podlaží může být trvale, nebo dočasně menší, ne však větší, to umožňuje reagovat na momentální potřeby investorů;

15/2 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

15/3 - nesouhlasím s posouzením ZMČ, souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Doporučuji zvážit možnost změny funkčního využití části ploch pro PP západně od obchvatu, tedy mezi obchvatem a železniční tratí, na plochy pro CV – služby charakteru výrobních služeb a nerušící výroby a to s ohledem na členitější terén, drobnější měřítko stávající zástavby mezi železniční tratí a Vídeňskou ulicí. Významné jsou zde i kompoziční a pohledové vazby s charakteristickými dominantami center Brna a Modřic;

15/4 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 16 - Horymír Hegr, Anna Hornochová, Leopold a Zdeněk Prchalovi, Zdeňka Ryšavá, Josef Nováček, Zita Kurfurstová

16/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

Připomínka č. 17 - Olga Reichlová

17/1 - nesouhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele lze souhlasit pouze z části, **nesouhlasím s pokyny pro zpracovatele;**

Podrobnější zdůvodnění je shodné se zdůvodněním k připomínce 2/11, 3/1 a 13/1: Navrhovaný pás zeleně doporučuji nejen ponechat, ale nadále ho chránit a ještě ho rozšířit. Je součástí systému, který má v řešeném území nejen funkci členící území na charakterově samostatnější celky, ale také propojuje jednotlivé plochy a prvky systému, dále slouží pro vedení pěších a cyklistických tras. Přičlenění tohoto pásu k plochám bydlení může znamenat jeho zrušení (zastavění). Jeho ponechání ale nemusí znamenat zabírání stávajících soukromých zahrad. Potřebné plochy pro veřejné prostory lze získat směnou, nebo odkoupením. Nezastavitelný pás či plochu zeleně mohou i z větší části tvořit také soukromé zahrady.

Připomínky č. 18 - Ing. Pavel Rexa, Ing. Eva Rexová

18/1, 18/2 - souhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

18/3 - nesouhlasím s posouzením ZMČ, souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

18/4 - nesouhlasím s posouzením ZMČ, se stanoviskem pořizovatele souhlasím z větší části, **nesouhlasím s pokyny pro zpracovatele;**

Posouzení ZMČ a pokyny pro zpracovatele jsou shodné s připomínkami 2/11, 3/1 a 13/1;

V připomínce je oprávněný požadavek na vymezení ploch pro rekreaci a odpočinek, ale ne na soukromých pozemcích.

Ve stanovisku pořizovatele jsou dostatečně vysvětleny zásady lokalizace různorodých ploch pro rekreaci, odpočinek a sport.

Také v souvislosti s touto připomínkou doporučuji plochy pro rekreaci, volný čas a sport doporučuji v návrhu rozšířit. Využít k tomu hlavně přestavbového území jižně od Starého

náměstí v Přízřenicích. Výhodná je zde možnost přímé vazby na stávající fotbalové hřiště a vazba na krajinu v okolí Staré řeky.

Připomínky č. 19 - Jiří Suchánek

19/1 – z větší části souhlasím se stanoviskem pořizovatele, **nesouhlasím s pokyny pro zpracovatele;**

Navrhované využití části bývalého areálu JZD v Přízřenicích je podle mého názoru poplatné možnosti dočasného nového funkčního využití původně zemědělských staveb. Plochy a stavby pro výrobu, výrobní či opravárenské služby až s dvousměnným provozem, nebo prostory pro skladování v této lokalitě jednoznačně nevhodné. Vzhledem k tomu, že se jedná o přestavbové území je žádoucí i změna jeho funkčního využití. Je to především pro jeho bezprostřední kontakt s původní historicky cennou formou vesnické zástavby kolem Starého náměstí a s hodnotnou krajinou podél řeky Svratky. Do území s těmito hodnotami výroba, výrobní služby, sklady a jimi generovaná doprava nepatří. Pro tyto funkce jsou v návrhu vymezeny dostatečně velké plochy podél železniční trati a dálnice D1.

S funkcí CV v této lokalitě nelze souhlasit.

Toto území je třeba rezervovat a chránit pro plochy a zařízení rekreace, volného času a sportu.

Doporučuji proto pořizovateli požadovat po zpracovateli změnu ploch CV na S a CS.

Jedná se patrně o vzdálenější budoucnost. Firma zde může dále působit, ale stávající velké a architektonicky nevhodné stavby by neměly být přestavovány ani modernizovány pro funkce CV;

19/2 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

19/3 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele;

19/4 - souhlasím s posouzením ZMČ, souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele s poznámkou:

Jedná se o nesouhlas s komunikací navrhovanou mezi objekty p.č. 80/1 a 80/22 a požadavek jejího posunutí mezi objekty p.č. 77 a 80/2.

Jsem přesvědčen, že novou trasu není třeba hledat ani prověřovat. Nelze totiž vycházet z představy, že uvedené stávající objekty budou dlouhodobě zachovány. Jejich velikost, vnější vzhled a stavebně technický stav již dnes vyzývají k jejich bezodkladnému odstranění.

Připomínka č. 20 - Ing. Jitka Kešnerová

20/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele.

Další námítky a připomínky vyplývající z posouzení ÚS Zastupitelstvem MČ Brno – jih, které nejsou součástí výše vypořádaných připomínek uvedených v části „Posouzení ZMČ“:

ZMČ/1 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele;

ZMČ/2 - souhlasím se stanoviskem pořizovatele a pokyny pro zpracovatele s poznámkou:

Doporučuji jako podklad pro výkresovou část ÚS využít aktuální katastrální mapu a doplnit ji o výškopis (vrstevnice).

Připomínka pořizovatele:

V platném ÚPmB jsou vymezeny východozápadní komunikační propojení sběrného charakteru, které nejsou v územní studii řešeny. V rámci zajištění prostupnosti územím je

nutné upravit, případně potvrdit polohu výhledového komunikačního propojení ulice Havránkovy a dálničního mostu u nákupního centra Avion.

Vyjádření k připomínce pořizovatele:

Požadavek ověřit propojení Havránkovy ulice a dálničního mostu sběrnou komunikací je pro mě novinkou. Toto urbanisticky významné komunikační propojení nebylo prověřováno v žádné z předchozích studií, a proto nebylo posuzováno ani v Oponentním posudku, který zpracovala Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR (Ing. arch. Jan Mužík, 8/2010). Tento požadavek nebyl obsažen ani v Zadání pro dopracování územní studie „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO-JIH“ a nebyl pořizovatelem uplatňován ani při konzultacích (výrobních výběrech) v průběhu zpracovávání ÚS „Rozvojové území Brno - jih“ v dubnu – červenci 2011;

Usilovat o toto propojení považuji za dopravně nereálné a urbanisticky nesprávné.

V územní studii navržená urbanistická koncepce vychází z polohy území ve městě, z dopravních vazeb na jeho celoměstské centrum a těží z místních hodnot, zejména ze zachovalé struktury dvou historických vesnic a jejich těsné vazby s fragmenty úrodné zemědělské krajiny podél řeky Svatky a přítoků Leskavy a Svitavy. Tomu odpovídá základní funkční, prostorové a provozní strukturování území. Koncentrovanější zástavba a funkce generující více motorové dopravy se soustřeďují v severní a západní části území. Rozptýlená a nízkopodlažní zástavba včetně historických vesnic zůstává v přímém kontaktu s krajinou na východní a jižní straně území.

Jako součást této koncepce je navržen systém místních komunikací a jeho napojení na nadřazenou celoměstskou síť. K těmto napojením patří vstup ze **severní** strany podjezdem pod dálnicí D1 do Havránkovy ulice, **západní** vstup z ulice Vídeňské a **jižní** vstup od jižní tangenty, od Modřic. Tyto vstupy jsou propojeny novou místní sběrnou komunikací (obchvatem), který zajistí distribuci dopravy do jednotlivých částí a umožní zklidnit provoz v ulicích Havránkova, Zelná a Modřická, které pak budou využívány hlavně jako komunikace přístupové s částečně zklidněným provozem. Ve východní části území bude převládat provoz pěších a cyklistů.

Do této koncepce nejde východozápadní sběrná komunikace zapracovat.

Trvání na tomto požadavku znamená vypracovat novou územní studii, která by podle mého názoru prokázala nesprávnost tohoto zadání.

Doporučuji proto pořizovateli svou připomínku znovu komplexně zvážit a naplnění svého pokynu pro zpracovatele dále nevyžadovat. Propojení Havránkovy ulice a obchodního centra Avion umožnit pouze místní přístupovou komunikací se zklidněným provozem vozidel a převládajícím pohybem pěších a cyklistů.

3. Posouzení výsledného řešení ÚS jako podkladu pro změnu ÚPmB – „Aktualizace ÚPmB“.

Po prostudování všech připomínek a jejich zvážení konstatuji, že s některými posouzeními ZMČ a většinou stanovisek pořizovatele i pokynů pro zpracovatele lze souhlasit.

Některé doporučuji doplnit a upřesnit (viz vyhodnocení připomínek str. 5 – 10).

Zásadně nesouhlasím s rušením ploch zeleně na pozemcích podél stávající komunikace p.č. 242 (kolmá k ulici Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice. Stejně tak **nesouhlasím** s pokynem pořizovatele přidat (ukrýt) tuto zeleň ve funkční ploše BR – bydlení v rodinných domech (bytové zástavbě).

Zdůvodnění:

Navrhované plochy a pásy zeleně doporučuji nejen ponechat ve funkci Z – zeleň městská, ale nadále tyto plochy chránit. Jsou součástí navrhované urbanistické struktury, která člení řešené území na charakterově samostatnější celky (např. Dolní Heršpice, Přízřenice atd.), propojují jednotlivé plochy a prvky zeleně v ucelený systém, dále slouží pro vedení pěších a cyklistických tras. Přičlenění tohoto pásu k plochám bydlení znamená jeho zrušení.

Nesouhlasím s pokynem pro zpracovatele prověřit možnost vypuštění obslužné komunikace ve východozápadním směru, procházející středem území vymezeném pro PP s ohledem na stávající parcelaci. Předmětný pozemek p.č. 406/47 v k.ú. Dolní Heršpice je součástí systému obslužných komunikací.

Zdůvodnění:

Nečlenit tak rozsáhlé plochy pro PP by bylo urbanistickou chybou. Navržené členění na menší plochy je záměrné a vychází z terénní konfigurace, z nutnosti navázat na měřítko a charakter zástavby v okolí sídla Dolní Heršpice.

Proto také doporučuji znovu pečlivě zvážit možnost změny funkčního využití některých ploch přiléhajících k navrhovanému obchvatu (viz příloha č. 1 – zakres do výkresu č. 6) **a udržet navrhované prostorové členění těchto ploch** v zájmu zachování drobnějšího měřítka zástavby a tím i charakteru území - plnohodnotné městské čtvrti;

Nesouhlasím s požadavkem zpracovat do návrhu plochy pro rekreaci pouze na soukromých pozemcích. Nelze souhlasit s posouzením ZMČ ani s pokyny pořizovatele pro zpracovatele.

Zdůvodnění:

Plochy pro rekreaci, odpočinek a sport mají v organismu města své oprávněné prostorové nároky a významné provozní vazby na ostatní funkční složky. Je pro ně proto nezbytné vymezovat a následně získat dostatečně dimenzované a provozně vhodné plochy.

Nesouhlasím s navrhovaným členěním funkčního využití ploch celého areálu bývalého JZD v Přízřenicích a tím i požadovanou změnou na smíšené plochy pro výrobu a služby. Nelze proto souhlasit s pokyny pořizovatele pro zpracovatele.

Zdůvodnění:

Současné funkční využívání areálu je podle poplatné příležitosti dočasného využití původně zemědělských staveb pro stávající výrobu či služby s až s dvousměnným provozem. Jedná se však o území volající po přestavbě, především pro jeho bezprostřední kontakt s původní historicky cennou zástavbou kolem Starého náměstí v Přízřenicích a s hodnotnou krajinou podél řeky Svatky. Do sousedství s těmito hodnotami, výroba a výrobní služby nepatří. Pro funkce výroby a výrobních služeb jsou ve studii vymezeny dostatečně velké plochy podél železniční trati a dálnice D1. Toto území je třeba rezervovat a chránit pro plochy a zařízení rekreace, volného času a sportu.

S potvrzováním funkce CV v této lokalitě zásadně nesouhlasím a doporučuji změnu na S a CS. Jedná se o budoucnost. Firma zde může dále působit, ale stávající stavby by neměly být přestavovány pro funkce CV.

Ostatní navrhované funkční a prostorové regulativy jsou přiměřené a navazují na ÚPmB. Bilance vycházející z těchto regulativů, tedy hlavně z indexu podlažních ploch prokázaly potřebu redukovat původní odhad 15 tisíc obyvatel uvedený v oponentním posudku. **Navrženou redukci počtu obyvatel na max. 12 tisíc pokládám za správnou.**

Pořizovateli i zpracovateli připomínám, že je nezbytné věnovat velkou pozornost částem Dolní Heršpice a Přízřenice, které patří mezi nejlépe dochované vesnické celky na území města Brna. Nespornou hodnotou jejich urbanistické struktury je i přímá vazba obydlí a větších pečlivě udržovaných zahrad a sadů. Toto jedinečné prostředí by nemělo být připravovaným rozvojem poškozeno. Naopak nabízí se zde možnost nápravy chyb minulosti. Změna ÚPmB by proto neměla v území dále stabilizovat bývalé areály zemědělské výroby, které svým měřítkem, provozem a vzhledem kontaminují kvalitu prostředí. Jejich hodnotnější části je možné postupně transformovat ve prospěch zařízení volného času a ploch zeleně.

Pořizovateli doporučuji neodkládat zpracování samostatných podrobnějších územních studií regenerace obou jmenovaných vesnic. Nutnost zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, nebo alespoň komplexně zpracovaných územních studií doplnit do posuzované ÚS a následně zakotvit v Zadání změny ÚPmB.

Formální připomínky ke grafické dokumentaci:

V legendě výkresu č. 6 – Návrh funkčního a prostorového uspořádání – podklad pro změnu ÚPmB, jsou plochy CV označeny jako „služby charakteru výroby a výrobu nerušící“.

Za jednoznačnější bych považoval označení ploch CV - „výrobní služby a nerušící výroba“ tak, jak je uvedeno na str. 14 textové části.

Pro výsledný koordinační výkres (č.6) ÚS doporučuji jako podklad aktuální katastrální mapu s výškopisem.

Přílohy:

Příloha č. 1 – zakres doporučených změn do výkresu č. 6 ÚS

Příloha č. 2 – příčné řezy navrhovaného pásu městské zeleně

V Praze 8. srpna 2013



Doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc.

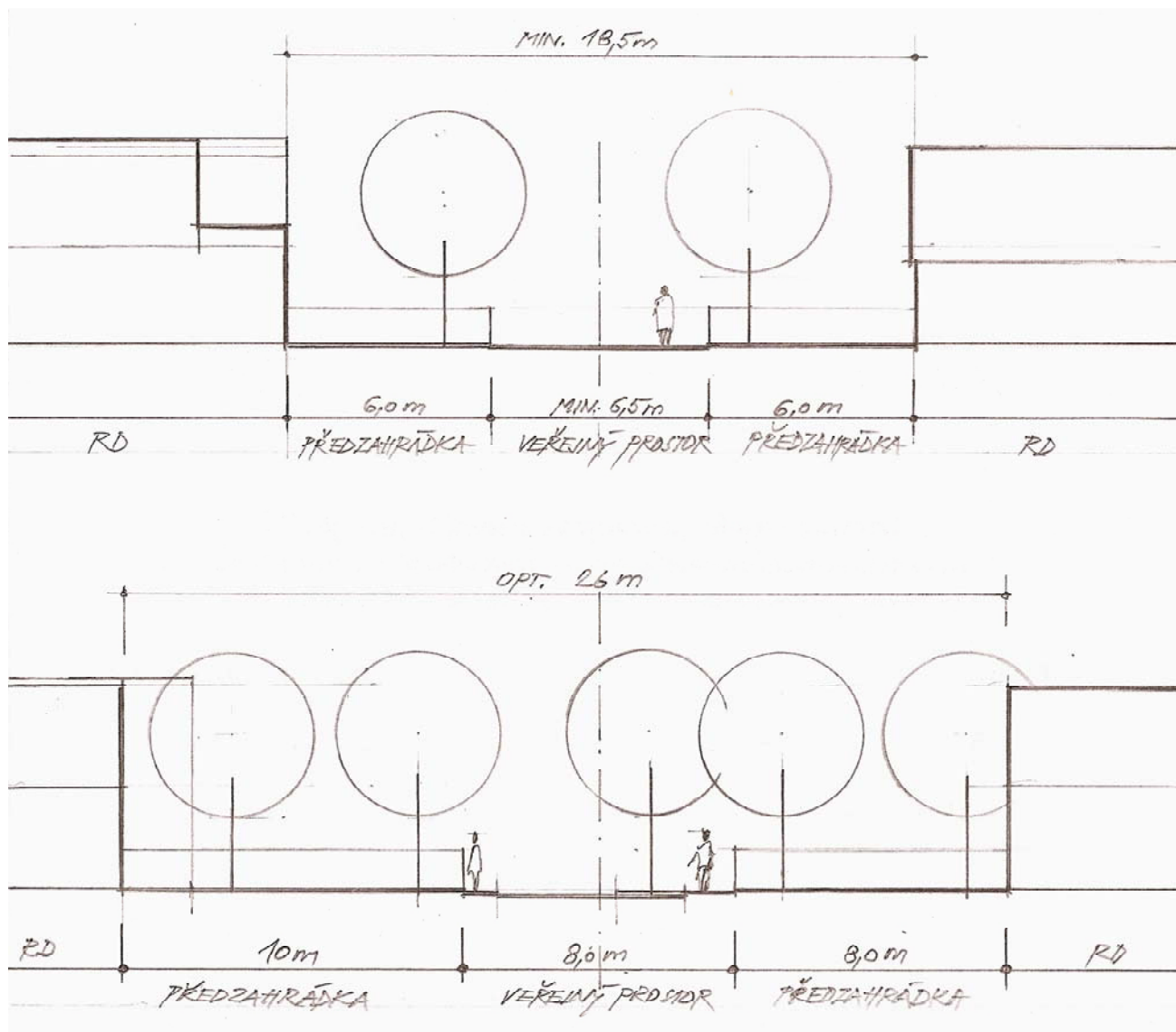
Součástí posouzení je tato příloha s vyznačením ploch nebo jejich částí, u kterých doporučuji znovu podrobněji zvážit jejich funkční regulaci. Tedy hlavní využití, přípustné a nepřípustné funkční využití. Jedná se o tyto změny:

V části **Dolní Heršpice - západ**: vyznačené plochy PP změnit na CV.

V části **Přízřenice -jih**: změnit plochu PP na CV.



Příloha č. 2 – příčné řezy



Příčné řezy zobrazují možnost složení pásů městské zeleně, které jsou součástí navrhované urbanistické struktury. Jejich smyslem je členit řešené území na charakterově samostatnější celky (např. Dolní Heršpice, Přízřenice atd.). Příkladem a reálnou představou tohoto členění je stávající oddělení historické vesnické struktury od pozdější zástavby v Přízřenicích – ulice Jezerní. Navržené plochy a pásy zeleně tvoří v celém území promyšlený systém, který slouží pro vedení zklidněných, hlavně pěších a cyklistických tras, klidových a pobytových prostranství. Jejich realizace neznamená rušení stávajících soukromých zahrad. Pás může mít proměnnou šířku veřejného prostoru i nezastavitelných částí. Může být tvořen veřejnými i soukromými pozemky – zahradami či předzahrádkami RD. Pokud bude oplocení parcel RD nižší než 1,2 m, budou působit pásy zeleně celistvě.



Anglie – Welwyn Garde City