

VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK K ÚZEMNÍ STUDII (ÚS) **ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO - JIH**

Námítky a připomínky k Územní studii „Rozvojové území Brno - jih“ projednalo ZMČ Brno - jih na svém 12. Z6/012. zasedání dne 25.10. 2012 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.

2 připomínky se týkaly projednání 3 variant konceptu ÚPmB a přímo neřeší územní studii. 17 platných připomínek rozdělila MČ Brno – jih do 5 okruhů. (viz příloha č.1)

Posouzení ZMČ vztahující se k příslušné připomínce (pokud je součástí 5 okruhů) je uvedeno nad stanoviskem pořizovatele.

Připomínky podali:

1. [redacted] - zastupitelé
MČ Brno – jih (čj. 0193230)
2. [redacted] - Občanské sdružení Samostatný jih (čj. 0193226)
3. [redacted] (čj. 0156212)
4. [redacted] (čj. 0176642)
5. [redacted] LPS Automotive, s.r.o. (čj. 0176646)
6. [redacted] (čj. 0163646)
7. [redacted] (čj. 0163657)
8. [redacted] (čj. 0163663)
9. [redacted] (čj. 0161623)
10. [redacted] (čj. 0158220)
11. [redacted] Novo-Real, k.s. (čj. 0158782)
12. [redacted] (čj. 0158436)
13. [redacted] (čj. 0158461)
14. [redacted] (čj. 0158442)
15. [redacted] (čj. 0158476)
16. [redacted] (čj. 0158469)
17. [redacted] (čj. 0207254)
18. [redacted] (čj. 0207254)
19. [redacted] (čj. 0207254)
20. [redacted] (čj. 0259375)

zastupitelé MČ Brno – jih

- Územní studie je zhotovována podle zadání města Brna, které nerespektuje přání a názory obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Po celou dobu projektování územní studie nebylo její "předreferendové" zadání ze strany města jakožto zadavatele nikterak korigováno. Ani dle námitek ke konceptu nového územního plánu (tato studie slouží nejen k aktualizaci stávajícího, ale následně má být použita i pro nový územní plán), které jsme předložili včetně potřebných podpisů obyvatel, ani na základě názorů obyvatel a zastupitelů, které zazněly na loňském setkání s primátorem.

Stanovisko pořizovatele:

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou již od vydání platného ÚPmB v roce 1994 sledovaným rozvojovým směrem města s cílem dosáhnout vyváženosti městské struktury ve směru sever – jih; město Brno se více rozvíjelo severním směrem, kde bývalé samostatné obce postupně srůstaly s městskou strukturou, zatímco původní obce na jihu města si i nadále udržují venkovský charakter. Tato disproporce v rozvoji území způsobuje ztrátu vazby nejjihnějšího sektoru na centrální část města. Proto je nezbytné na tomto území usilovat o naplnění koncepce ÚPmB, který si rozvoj a posílení jižního území vymezil již v době svého schválení. Takto definovaný hlavní rozvojový směr je závazně zakotven již od r.1994 v hlavním výkrese Územního plánu města Brna č. U5 Urbánní a krajinná osnova, kde jsou na těchto katastrech vyznačeny jak územní potenciál rozvoje města v sektoru přednostní urbanizace, tak směr výhledového rozvoje (na území dále směrem k Modřicím). 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.

Na výše uvedených principech je založena urbanistická koncepce prostorového uspořádání města ve stávajícím Územním plánu města Brna, tato koncepce je postupně promítána do jednotlivých infrastrukturních systémů města a funkčního členění ploch. Změna těchto základních principů koncepce rozvoje města znamená zásadní změnu podmínek, za kterých byl ÚPmB schválen. Nelze tedy požadovat, aby město od tohoto principu ustoupilo a OÚPR nemůže předložit zadání, které by bylo s těmito principy v nesouladu.

Hlavním cílem dopracování ÚS je tedy uplatnit závěry vyplývající z oponentního posudku ÚS „Rozvojové území Brno-jih“ a naplňovat cíle a úkoly ÚP dané stavebním zákonem „zajišťovat 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 tímto účelem sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje“ a platným ÚPmB.

Územní studie měla dále za úkol upřesnit funkční využití území závazně dané platným ÚPmB; v měřítku a v podrobnosti nepostižitelné ÚPmB regulovat rozvoj území, a navrhnout jeho etapizaci i s vizí dlouhodobého postupného rozvoje, která se komplexní změnou promítne do ÚPmB.

Pokyn pro zpracovatele:

Připomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- Požadujeme, aby město Brno přerušilo práci na finální podobě studie a jednalo s obyvateli dotčených území o úpravách jejího zadání. Těmi obyvateli pochopitelně myslíme většinu, nikoli jednotlivce. Zda město Brno bude za zástupce většiny

považovat zvolené zastupitele, občanské sdružení Samostatný jih, které prokázaly, na rozdíl od mnoha jiných skupinek občanů, podporu obyvatel v referendu, jehož iniciátorem bylo, nebo se rozhodne uspořádat mezi obyvateli anketu, je na zvážení jeho představitelů.

Domníváme se, že úprava zadání by měla znít ve smyslu "najít řešení, které umožní současným i budoucím obyvatelům lokality co nejlepší životní podmínky při zachování klidného "vesnického" charakteru území". Tedy nikoli zadání zpracovat do studie průmyslovou zónu, tramvaj s tramvajovou vozovnou, městskou třídu a podobně, jak tomu bylo nyní. Stejně tak je nepřijatelné v zadání uvádět, kterou variantou konceptu územního plánu se má zhotovitel řídit. Na takové studii není potom nic nového. A jedná se opět o překreslení stejného, oběma opakovaně odmítnutého, konceptu.

Stanovisko pořizovatele:

Dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih (UAD studio, 2011)“ vychází z oponentního posudku Asociace pro urbanismus a územní plánování (Doc. Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010), který zhodnotil předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih (ERA, 12/2009)“, která byla zpracována variantně. Varianta „A“ této studie (nikoliv konceptu územního plánu, jak je chybně uvedeno) byla s ohledem na předpokládanou vizi rozvoje (poměr jednotlivých prostorových a funkčních celků: bydlení – výroba - rekreace a celkové navrhované kapacity pro cca 15000 obyvatel) vyhodnocena jako reálná a optimální. Oponentní posudek nevyvrátil sledovanou vizi rozvoje daného území jako plnohodnotné městské čtvrti, kde je cílem územní plánu nabídka rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích i v kvalitě a v rozsahu schopném konkurovat nabídce rozvojových ploch mimo správní hranice města, a současně zachování stávajících vesnických celků Dolních Heršpic a Přízřenic. Posudek stanovil podmínky pro zachování a obnovu těchto vesnických celků „*V jejich jádrech volit tradiční venkovské úpravy veřejných prostorů – náměstí a ulic. Obnovit tradiční druhovou skladbu zeleně. Přiměřeně sjednotit úpravy uliční zeleně (travnaté pásy a stromořadí). Vyhnout se tendenci "poměštění" parteru veřejných prostorů. Posílit porosty podél Svatky. Zvýraznit břehový porost podél Moravanského potoka. Doplnit stromořadí podél cest a silnic mimo zastavěné území. Doplnit lokální biokoridor podél Leskavy v průchodu zastavěným územím Dolních Heršpic a zaústit ho do RBK 1485 a lokální biocentrum u křížení Leskavy s dálnicí D1 doplnit na požadovanou výměru a upravit dle požadavků vymezování ÚSES. V území dále stabilizovat areály zemědělské výroby, které svým měřítkem, provozem a vzhledem kontaminují kvalitu prostředí. Jejich hodnotnější části postupně transformovat ve prospěch zařízení volného času a ploch zeleně“ a další.*

Z jeho závěru nevyplývá, že je nezbytné v řešeném území upřednostnit výstavbu individuální a území rozvíjet i nadále pouze ve formě venkovské struktury zástavby.

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou dlouhodobě vytyčeným rozvojovým směrem města a přesto, že se zatím nenaplnil předpoklad v oblasti rozvoje bydlení – tj. lokalizování nových ucelených obytných oblastí v jižní části města (kterým byla sledována vyváženost funkční struktury a vyváženost přepravních vztahů bydliště – pracoviště), je třeba tuto rozvojovou oblast města nadále pokládat za strategické rozvojové území. Rozvoj Dolních Heršpic a Přízřenic je příležitostí a nabídkou rozvojových území napojitelných na kvalitní infrastrukturu, které přispějí k omezení nežádoucí a pokračující suburbanizace za správními hranicemi města.

Územní rozvoj byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011, přičemž podkladem pro její zpracování bylo funkční využití území závazně dané platným ÚPmB. ÚS tedy navrhla vyvážený rozvoj města současně se zachováním požadovaného **klidného "vesnického" charakteru území.**

V této fázi pořízení, kdy se jedná již o dopracování - dokončení studie, se na základě vyhodnocení připomínek naformulují požadavky tzv. pokyny pro její dokončení a není možné se již vracet do fáze zadání, které definuje požadavky na řešení této studie před zahájením zpracování studie. Požadavku na úpravu zadání nelze tedy vyhovět.

Pokyn pro zpracovatele:

Připomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Zcela nepřijatelná je v textové části (strana 5) věta, že je třeba mimo jiné reagovat na „vstup investorů do území s projektem bytové výstavby a tím potřeba návrhu optimálního využití území ve vztahu ke stávajícím formám bydlení“** Zhotovitel tedy předem upřednostňuje zájmy developerů, před zájmy obyvatel. Toto je patrné zejména z řešení tzv. Slunné louky, kde přes kosmetickou úpravu kousku pozemku přiléhajícího k ulici Moravanská je na většině pozemku nakresleno to stejné co již od roku 2006, tedy s tupou pravidelností rozmístěné bytové domy. Obyvatelé dané lokality dali jasně najevo, že na celé tzv. Slunné louce, která bezprostředně přiléhá k současné vesnické zástavbě, chtějí výhradně rodinné domy.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky města, není možné se zde vymlouvat na vlastníky. Je čistě na uvážení města (tedy jeho představitelů placených z našich daní), zda bude respektovat názor obyvatel (daňových poplatníků) či nikoli.

Stanovisko pořizovatele:

Text zadání je nutno chápat v uvedených souvislostech tj. jsou zde uváděny nové skutečnosti v území, na které je nutno v ÚS reagovat. Jednou z nich je ta skutečnost, že jsou předkládány (často nepřiměřené) záměry soukromých investorů na využití území (tuto skutečnost nelze opominout) na plochách již určených ÚPmB k zastavění a je tedy nutno navrhnout regulační podmínky pro zástavbu těchto ploch tak, aby byla optimální ve vztahu ke stávajícím formám bydlení tj. mít ÚS jako podklad pro regulaci zástavby.

Z uvedeného textu v žádném případě nevyplývá upřednostňování zájmů developerů před zájmy samotných obyvatel, ale naopak nutnost hledání optimálních řešení vedoucích k rozumnému cíli ve vztahu k hospodaření s půdou. Vlastnictví pozemků v majetku města může lépe ovlivnit budoucí rozvoj území, strukturování zástavby vůči stávající zástavbě je nově navrženo tak, aby nebylo kolizní, ale současně vedlo ještě k účelnému a hospodárnému využití území z hlediska vynaložených prostředků na jeho nutné zainvestování. Navrhovaná struktura i výškové uspořádání zástavby je v souladu se závěry oponentního posudku.

Pokyn pro zpracovatele:

Připomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Na Slunnou louku navazuje v územní studii tzv. městská třída. Opět je zakreslena ve stejné stopě jako již roky a nenabízí tedy žádný nový pohled na dané území. Zcela nepřijatelný je prostřední pás pro tramvaj, byť se o něm zatím mluví jako o zeleni, s tím, že tramvaj by jej nahradila až v budoucnu. Mnohem účelnější by byly širší pásy zeleně u chodníků, které by lépe oddělily chodce od vozovky. Většina pěších půjde u budovy a nebude přecházet do prostředního pásu. Další nepřijatelnou věcí na tzv. městské třídě je její blízkost současné zástavby ulice Moravanská. Je zakreslena hned za posledním nyní stojícím domem.**

Stanovisko pořizovatele:

Stopa budoucí tzv. městské třídy je dlouhodobě sledovaným koridorem v ÚPmB ve veřejném zájmu, v tomto koridoru dochází již od r. 2006 k postupnému scelování pozemků do majetku města Brna. Tato stopa byla předchozími ÚS několikrát prověřována, projednávána ÚS potvrdila její optimální polohu ve vztahu k současnému využití území i budoucímu rozvoji v souladu s ÚPmB. Tato ÚS na rozdíl od předchozích však navrhuje podstatnou změnu řešení v tom, že tento koridor je sledován pouze pro budoucí obsluhu obytného území, nikoliv tedy současně i pro výrobně komerční zónu tak, jak navrhuje současně platný ÚPmB. Samotné šířkové uspořádání tohoto koridoru bude v budoucnu předmětem dalších stupňů územně plánovací dokumentace a lze zde navrhnout optimální řešení a to jak ve vztahu ke stávající obytné zástavbě.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Když město a zhotovitel vyhoví obyvatelům a na Slunné louce budou pouze rodinné domy, je možné posunout městskou třídu minimálně o sto metrů blíže k trati. Nikoli tak, že by se přiblížila těsně k obchvatové komunikaci, ale tak, že by se minimálně o oněch sto metrů odsunula k trati také obchvatová komunikace. Tím dojde zároveň ke zmenšení průmyslové zóny.**

Stanovisko pořizovatele:

Rozsah komerční a průmyslové zóny byl předmětem podrobného posouzení, šířkové uspořádání bylo minimalizováno s ohledem na ještě hospodárné a účelné využití území a jeho možné prostorové uspořádání, které je v ÚS doloženo možným způsobem zastavění (umístěním staveb) a dále s ohledem na nutné podmiňující investice spočívající ve vybudování páteřní komunikace s napojením z ul. Vídeňská (mosty Moravanská). K bytové výstavbě RD na Slunné louce – viz výše.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **V korekci zadání, kterou zmiňujeme výše, by měl být stanoven také cíl prověřit takové možnosti, jak rozumně využít dané území, aby podél železniční trati nebyla průmyslová zóna vůbec. U dálnice D1 průmyslovou zónu akceptujeme, ovšem pouze v přiměřené šíři a za předpokladu, že půjde o objekty nerušící výroby, nikoli skladování. Jakákoliv výstavba průmyslového objektu může následovat až po kompletním dokončení obchvatu lokality, který byl před referendem obyvatelům ze strany vedení města slíben.**

Posouzení ZMČ:

- Navrhuje posunutí obou páteřních komunikací o cca 50 metrů směrem k železnici, čímž se zúží průmyslová zóna.
- V případě nemožnosti posunutí páteřních komunikací o cca 50 metrů z urbanistického hlediska, provést návrh protihlukových opatření k ulici Moravanská.
- V plochách průmyslové zóny požaduje povolení pouze lehké výroby.

Stanovisko pořizovatele:

Připomínky se netýkají obsahu projednávané studie, ale zadání této studie, podle kterého je tato studie zpracovaná.

V této fázi pořízení, kdy se jedná již o dopracování - dokončení studie, se na základě vyhodnocení připomínek naformulují požadavky tzv. pokyny pro její dokončení a není možné

se již vracet do fáze zadání, které definuje požadavky na řešení této studie před zahájením zpracování studie.

Za připomínku k návrhu řešení lze považovat akceptování průmyslové zóny u dálnice D1 v přiměřené šíři za předpokladu, když se bude jednat o provozy nerušící výroby.

Vzhledem k níže uvedenému zdůvodnění nelze této připomínce vyhovět.

Územní rozvoj ve studii umožňuje vyváženou skladbu všech základních funkcí pro rozvoj bydlení, pracovních příležitostí i rekreace (plochy sportu) včetně návrhu ploch nestavebních volných zahrnujících plochy zeleně městské, krajinné a plochy zemědělské. Pro tyto funkce jsou v řešeném území vymezeny zastavitelné i nezastavitelné plochy, tak aby se vzájemně neomezovaly. Vymezení ploch pro výrobu průmyslovou a skladování (PP) pod dálnicí D1 a podél železniční tratě vychází z platného ÚPmB (plochy pro průmysl).

Plošný rozsah navrhovaných ploch je ve studii upraven vzhledem k umístění nové sběrné komunikace, tvořící páteř zóny ekonomických aktivit tzv. obchvat Dolních Heršpic a Přízřenic (silnice III/15278) s propojením na navrhovaný obchvat Modřic i vzhledem k navrhované páteřní komunikaci s VHD pro rozvoj rezidenčního území. Obě trasy páteřních komunikací není žádoucí vzhledem k vlastnictví pozemků města posunovat.

Podél nové sběrné komunikace pro zónu ekonomických aktivit je část z navrhované plochy pro železniční dopravu dle platného ÚPmB navržena pro plochy průmyslové výroby a skladování a část plochy pro průmysl a dopravu je navržena pro plochy občanského vybavení komerčního (CO,CV) s plochou zeleně. Optimální cílové využití souvislého pásu (cca 150 – 200 m) západně podél nové sběrné komunikace vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu.

Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch komerčních občanského vybavení po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru.

Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování (PP) a plochy komerčního občanského vybavení pro služby charakteru výroby a nerušící výroby (CV) jsou vzhledem k celkovému rozsahu územního rozvoje řešeného území navrženy v optimálním rozsahu.

Následné umístění jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na těžkou nákladovou dopravu je podmíněno vybudováním nové sběrné komunikace a propojení na MÚK Moravanská (křižení ul. Moravanská, Vídeňská, železniční trať). Z toho vyplývá, že návrh rozvoje ploch pro průmyslovou výrobu a skladování je podmíněn dopravní a technickou infrastrukturou, proto není v těchto plochách potřeba omezovat využití s vyloučením umístění skladovacích provozů.

Vzhledem k výše uvedenému je nezbytné studii doplnit o bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení návrhu dopravní a technické obsluhy s uvedením soupisu podmiňující dopravní a technické infrastruktury.

Pokyn pro zpracovatele:

Doplňte bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení návrhu dopravní a technické obsluhy včetně soupisu podmiňující dopravní a technické infrastruktury. Schéma návrhu etapizace zpracujte tak, aby bylo zřejmé, na které zastavitelné plochy se váže navrhovaná infrastruktura.

- **Na pozemku sousedícím s Cubbe parkem v Dolních Heršpicích by měla pokračovat bytová výstavba. S tímto výhledem lidé byty v Cubbe parku kupovali.**

Stanovisko pořizovatele:

Pokračování bytové zástavby při ulicích Bernáčkova- Havránkova- Vomáčkova, je v souladu s funkčním využitím dle dnes platného ÚPmB, kde je vymezena návrhová plochy

všeobecného bydlení. Investor, společnost OXES, sice připravuje II. etapu projektu Obytný park CUBBE, zatím však k naplnění plochy nedošlo. Zpracovatel ÚS Brno-jih reagoval na aktuální problematiku v území, kde se slučuje několik limitujících faktorů: vyhlášené ochranné hlukové pásmo letiště a předpoklad jeho rozšíření, vymezené záplavové území a hluk z pozemní dopravy. Z tohoto důvodu zpracovatel přehodnotil možnost využití území a navrhl plochu navazující na dokončenou etapu obytného souboru jako komerční občanskou vybavenost obchodu a služeb CO. Pořizovatel v tomto případě požaduje i nadále zachovat možnost využití plochy pro připravovaný záměr, dle kterého bylo v plánu dokončit výstavbu nízkopodlažního obytného souboru (OS) CUBBE Park. Ten totiž na území Brna-jihu - profilovaném čistě rodinnou zástavbou - nabízí příležitost pro bydlení v bytových domech, a to v blízkosti nadstandardní komerční vybavenosti -komplexu Avion Shopping Park a zároveň v blízkosti území s velkým rekreačním potenciálem podél toku řeky Svratky. OS tak na jednu stranu zakládá žádoucí intenzifikaci využití návrhového území v této části města, avšak – jak je patrné z dokončené první etapy - nenarušuje kvalitu a pohodu bydlení v navazujícím území s původní zástavbou venkovského charakteru. Opatření proti hluku z pozemní dopravy lze pro danou návrhovou plochu řešit vhodným urbanistickým řešením či umístěním staveb s izolační funkcí, které svým provozem neruší bydlení. Kombinaci objektů pro bydlení s dalšími objekty, které jsou s bydlením slučitelné, odpovídá funkční využití - plocha smíšená obytná S, která přiměřeně (dle regulativu) umožňuje pokračování výstavby obytného souboru. Z tohoto důvodu bude dán zpracovateli pokyn plochu řešit jako návrhovou smíšenou obytnou S.

Pokyn pro zpracovatele:

Návrhovou plochu při ulicích Bernáčkova – Havránkova - Vomáčkova řešte jako smíšenou obytnou S.

- **Plochy pro výstavbu bydlení by měly být ze tří čtvrtin obsazeny rodinnými domy a jen ze čtvrtiny domy bytovými, vysokými maximálně do 3 NP. Toto by mělo být dodrženo i v plochách, které lze zastavět před dokončením protipovodňových opatření, neboť vzhledem k přístupu města a kraje, to bude na dlouhé roky jediná možná výstavba v dané lokalitě.**

Posouzení ZMČ:

Doporučuje přehodnotit plochy pro bydlení – zmenšit plochy pro výstavbu BD do max. výše 3 NP a navýšit plochy pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

Dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih (2011)“ vychází mimo jiné z oponentního posudku Asociace pro urbanismus a územní plánování (Doc. Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010), který zhodnotil předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih (2009)“. Posudek v daném území ocenil zásadu urbanistické koncepce „členit území na charakterově samostatnější celky“ jako pro dané území urbanisticky vhodnou: „Jsme přesvědčeni, že důslednější členění na drobnější charakterově různorodé celky odpovídá charakteru území a přineslo by celkově vyšší hodnotu navržené urbanistické struktury.“

Dále se posudek zabýval vyhodnocením navržené výškové hladiny zástavby (vyjádřené počty nadzemních podlaží), která vychází ze stávající převážně nízkopodlažní (1 – 3 NP) zástavby, na kterou navazuje 4 podlažní zástavba a která postupně graduje směrem k nové městské třídě a dosahuje výšky až 6 NP. Vyšší objekty – výškové architektonické dominanty nepřekračující výšku 35 m (cca 10 NP) zdůrazňují jedno z lokálních center a obohacují urbanistickou kompozici nové čtvrti.

A to s následujícím závěrem: „Navrženou hladinu zástavby (výškové zónování) považujeme pro toto území za optimální. Potřebnému zpestření prostorů navazujících přímo na městskou třídu by přispěla možnost místního zvýšení o jedno ustupující podlaží.“

Oponentní posudek tedy nevyvrátil sledovanou vizi rozvoje daného území jako plnohodnotné městské čtvrti, kde je cílem územní plánu nabídka rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích i v kvalitě a v rozsahu schopném konkurovat nabídce rozvojových ploch mimo správní hranice města. Z jeho závěru nevyplývá, že je nezbytné upřednostnit výstavbu individuální na většině území a držet výškovou hladinu pro omezenou bytovou zástavbu na 3 NP.

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou dlouhodobě vytyčeným rozvojovým směrem města a přesto, že se zatím nenaplnil předpoklad v oblasti rozvoje bydlení – tj. lokalizování nových ucelených obytných oblastí v jižní části města (kterým byla sledována vyváženost funkční struktury a vyváženost přepravních vztahů bydliště – pracoviště), je třeba tuto rozvojovou oblast města nadále pokládat za strategické rozvojové území. Rozvoj Dolních Heršpic a Přízřenic je příležitostí a nabídkou rozvojových území napojitelných na kvalitní infrastrukturu, které přispějí k omezení nežádoucí a pokračující suburbanizace za správními hranicemi města.

Územní rozvoj byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011. Připomínce na potlačení variability území do jednotvárné prostorové struktury pro výstavbu RD na $\frac{3}{4}$ území nelze vyhovět, znamenalo by to založení rozvolněné kobercové zástavby, kterou nelze v tomto rozsahu preferovat. Cílem je urbanizovat území ze západní strany podél nové založené městské třídy ve formě bytových domů a formou postupného snižování výškové hladiny zástavbu rodinnou situovat v území navazujícím na stávající rodinné domy.

ZMČ Brno-jih se přiklání k požadavku na regulaci výšky a způsobu zástavby v plochách bydlení obsaženému v připomínce. Ve stanovisku pořizovatele je vysvětleno, proč nelze zohlednit připomínku MČ na omezení výšky zástavby do 3 NP a na rozšíření ploch pro rodinnou zástavbu.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Za zcela nepřijatelné považujeme situování veřejné zeleně na soukromé pozemky aniž by byl ze strany města deklarován závazný slib směny takto znehodnocených pozemků. Je neseriozní, když na pozemcích Slunné louky v majetku města jsou nakresleny bytové domy a veřejná zeleň je situována na sousední pozemek soukromého vlastníka.**

Stanovisko pořizovatele:

Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m². Návrhové plochy městské zeleně jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Z územního hlediska nelze o plochách veřejných prostranství a zeleně hovořit jako o znehodnocených pozemcích, naopak se jedná o pozemky, které přináší do území požadovanou kvalitu obytného prostředí. Plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejnou zeleň v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků. Vymezení návrhové plochy bydlení

V lokalitě „Slunné louky“ je na pozemcích v majetku města navržena jak zástavba bytová, tak poměrně rozsáhlé plochy veřejné zeleně odpovídající vyhlášce o 501/2006 Sb. pro vymezení ploch územních plánů.

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- Posouzení ZMČ:***

Stanovisko pořizovatele:

Ve studii je řešen návrh protipovodňové ochrany, který vycházel z koncepce projednané a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna. Omezení využití stávajících pozemků soukromých vlastníků vyplývající ze záplavového území, je limitem území a je závislé od konkrétní polohy pozemků v území. Protipovodňové opatření umožní stavební využití pozemků soukromých vlastníků a nezbytnou ochranu obyvatelstva a jejich majetku. Navrhovaná protipovodňová opatření nejsou libovůlí zpracovatele či pořizovatele, jsou komplexním veřejně prospěšným opatřením. Jsou umísťována s ohledem na nezbytnou ochranu celého území, nikoliv záměrně s cílem zasáhnout do práv konkrétního majitele. Umístění vyplývá z celkové koncepce protipovodňové ochrany města Brna zpracované a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna. Řešení způsobu finančních náhrad není předmětem územní studie.

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

2. [REDACTED] - Občanské sdružení Samostatný jih

- Stanovisko pořizovatele:**

Katastrální území Dolní Heršpice a Přížienice jsou již od vydání platného ÚPmB v roce 1994 sledovaným rozvojovým směrem města s cílem dosáhnout vyváženosti městské struktury ve směru sever – jih; město Brno se více rozvíjelo severním směrem, kde bývalé samostatné

obce postupně srůstaly s městskou strukturou, zatímco původní obce na jihu města si i nadále udržují venkovský charakter. Tato disproporce v rozvoji území způsobuje ztrátu vazby nejjižnějšího sektoru na centrální část města. Proto je nezbytné na tomto území usilovat o naplnění koncepce ÚPmB, který si rozvoj a posílení jižního území vymezil již v době svého schválení. Takto definovaný hlavní rozvojový směr je závazně zakotven již od r.1994 v hlavním výkrese Územního plánu města Brna č. U5 Urbánní a krajinná osnova, kde jsou na těchto katastrech vyznačeny jak územní potenciál rozvoje města v sektoru přednostní urbanizace, tak směr výhledového rozvoje (na území dále směrem k Modřicím). 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.

Na výše uvedených principech je založena urbanistická koncepce prostorového uspořádání města ve stávajícím Územním plánu města Brna, tato koncepce je postupně promítána do jednotlivých infrastrukturních systémů města a funkčního členění ploch. Změna těchto základních principů koncepce rozvoje města znamená zásadní změnu podmínek, za kterých byl ÚPmB schválen. Nelze tedy požadovat, aby město od tohoto principu ustoupilo a OÚPR nemůže předložit zadání, které by bylo s těmito principy v nesouladu.

Hlavním cílem dopracování ÚS je tedy uplatnit závěry vyplývající z oponentního posudku ÚS „Rozvojové území Brno-jih“ a naplňovat cíle a úkoly ÚP dané stavebním zákonem *„zajišťovat 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 tímto účelem sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje“ a platným ÚPmB.*

Územní studie měla dále za úkol upřesnit funkční využití území závazně dané platným ÚPmB; v měřítku a v podrobnosti nepostižitelné ÚPmB regulovat rozvoj území, a navrhnout jeho etapizaci i s vizí dlouhodobého postupného rozvoje, která se komplexní změnou promítne do ÚPmB.

Pokyn pro zpracovatele:

Připomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Požadujeme, aby město Brno přerušilo práci na finální podobě studie a jednalo s obyvateli dotčených území o úpravách jejího zadání. Těmi obyvateli pochopitelně myslíme většinu, nikoli jednotlivce. Zda město Brno bude za zástupce většiny považovat zvolené zastupitele, občanské sdružení Samostatný jih, které prokázalo, na rozdíl od mnoha jiných skupinek občanů, podporu obyvatel v referendu, jehož iniciátorem bylo, nebo se rozhodne uspořádat mezi obyvateli anketu, je na zvážení jeho představitelů.**

Domníváme se, že úprava zadání by měla znít ve smyslu "najít řešení, které umožní současným i budoucím obyvatelům lokality co nejlepší životní podmínky při zachování klidného "vesnického" charakteru území". Tedy nikoli zadání zpracovat do studie průmyslovou zónu, tramvaj s tramvajovou vozovnou, městskou třídu a podobně, jak tomu bylo nyní. Stejně tak je nepřijatelné v zadání uvádět, kterou variantou konceptu územního plánu se má zhotovitel řídit. Na takové studii není potom nic nového. A jedná se opět o překreslení stejného, občany opakovaně odmítnutého, konceptu.

Stanovisko pořizovatele:

Dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih (UAD studio, 2011)“ vychází z oponentního posudku Asociace pro urbanismus a územní plánování (Doc. Ing. arch. Mužík

a kol., 8/2010), který zhodnotil předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih (ERA, 12/2009)“, která byla zpracována variantně. Varianta „A“ této studie (nikoliv konceptu územního plánu, jak je chybně uvedeno) byla s ohledem na předpokládanou vizi rozvoje (poměr jednotlivých prostorových a funkčních celků: bydlení – výroba - rekreace a celkové navrhované kapacity pro cca 15000 obyvatele) vyhodnocena jako reálná a optimální. Oponentní posudek nevyvrátil sledovanou vizi rozvoje daného území jako plnohodnotné městské čtvrti, kde je cílem územní plánu nabídka rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích i v kvalitě a v rozsahu schopném konkurovat nabídce rozvojových ploch mimo správní hranice města, a současně zachování stávajících vesnických celků Dolních Heršpic a Přízřenic. Posudek stanovil podmínky pro zachování a obnovu těchto vesnických celků „*V jejich jádrech volit tradiční venkovské úpravy veřejných prostorů – náměstí a ulic. Obnovit tradiční druhovou skladbu zeleně. Přiměřeně sjednotit úpravy uliční zeleně (travnaté pásy a stromořadí). Vyhnout se tendenci "poměštění" parteru veřejných prostorů. Posílit porosty podél Svratky. Zvýraznit břehový porost podél Moravanského potoka. Doplnit stromořadí podél cest a silnic mimo zastavěné území. Doplnit lokální biokoridor podél Leskavy v průchodu zastavěným územím Dolních Heršpic a zaústit ho do RBK 1485 a lokální biocentrum u křížení Leskavy s dálnicí D1 doplnit na požadovanou výměru a upravit dle požadavků vymezování ÚSES. V území dále stabilizovat areály zemědělské výroby, které svým měřítkem, provozem a vzhledem kontaminují kvalitu prostředí. Jejich hodnotnější části postupně transformovat ve prospěch zařízení volného času a ploch zeleně“ a další.*

Z jeho závěru nevyplývá, že je nezbytné v řešeném území upřednostnit výstavbu individuální a území rozvíjet i nadále pouze ve formě venkovské struktury zástavby.

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou dlouhodobě vytyčeným rozvojovým směrem města a přesto, že se zatím nenaplnil předpoklad v oblasti rozvoje bydlení – tj. lokalizování nových ucelených obytných oblastí v jižní části města (kterým byla sledována vyváženost funkční struktury a vyváženost přepravních vztahů bydlisté – pracoviště), je třeba tuto rozvojovou oblast města nadále pokládat za strategické rozvojové území. Rozvoj Dolních Heršpic a Přízřenic je příležitostí a nabídkou rozvojových území napojitelných na kvalitní infrastrukturu, které přispějí k omezení nežádoucí a pokračující suburbanizace za správními hranicemi města.

Územní rozvoj byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011, přičemž podkladem pro její zpracování bylo funkční využití území závazně dané platným ÚPmB. ÚS tedy navrhla vyvážený rozvoj města současně se zachováním požadovaného **klidného"vesnického" charakteru území.**

V této fázi pořízení, kdy se jedná již o dopracování - dokončení studie, se na základě vyhodnocení připomínek naformulují požadavky tzv. pokyny pro její dokončení a není možné se již vracet do fáze zadání, které definuje požadavky na řešení této studie před zahájením zpracování studie. Požadavku na úpravu zadání nelze tedy vyhovět.

Pokyn pro zpracovatele:

Připomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Zcela nepřijatelná je v textové části (strana 5) věta, že je třeba mimo jiné reagovat na „vstup investorů do území s projektem bytové výstavby a tím potřeba návrhu optimálního využití území ve vztahu ke stávajícím formám bydlení“** Zhotovitel tedy předem upřednostňuje zájmy developerů, před zájmy obyvatel. Toto je patrné zejména z řešení tzv. Slunné louky, kde přes kosmetickou úpravu kousku pozemku přiléhajícího k ulici Moravanská je na většině pozemku nakresleno to stejné co již od roku 2006, tedy s tupou

pravidelností rozmístěné bytové domy. Obyvatelé dané lokality dali jasně najevo, že na celé tzv. Slunné louce, která bezprostředně přiléhá k současné vesnické zástavbě, chtějí výhradně rodinné domy.

bude Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky města, není možné se zde vymlouvat na vlastníky. Je čistě na uvážení města (tedy jeho představitelů placených z našich daní), zda respektovat názor obyvatel (daňových poplatníků) či nikoli.

Stanovisko pořizovatele:

Text zadání je nutno chápat v uvedených souvislostech tj. jsou zde uváděny nové skutečnosti v území, na které je nutno v ÚS reagovat. Jednou z nich je ta skutečnost, že jsou předkládány (často nepřiměřené) záměry soukromých investorů na využití území (tuto skutečnost nelze opominout) na plochách již určených ÚPmB k zastavění a je tedy nutno navrhnout regulační podmínky pro zástavbu těchto ploch tak, aby byla optimální ve vztahu ke stávajícím formám bydlení tj. mít ÚS jako podklad pro regulaci zástavby.

Z uvedeného textu v žádném případě nevyplývá upřednostňování zájmů developerů před zájmy samotných obyvatel, ale naopak nutnost hledání optimálních řešení vedoucích k rozumnému cíli ve vztahu k hospodaření s půdou. Vlastnictví pozemků v majetku města může lépe ovlivnit budoucí rozvoj území, strukturování zástavby vůči stávající zástavbě je nově navrženo tak, aby nebylo kolizní, ale současně vedlo ještě k účelnému a hospodárnému využití území z hlediska vynaložených prostředků na jeho nutné zainvestování. Navrhovaná struktura i výškové uspořádání zástavby je v souladu se závěry oponentního posudku.

Pokyn pro zpracovatele:

Přípomínka se týká zadání, z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Na Slunnou louku navazuje v územní studii tzv. městská třída. Opět je zakreslena ve stejné stopě jako již roky a nenabízí tedy žádný nový pohled na dané území. Zcela nepřijatelný je prostřední pás pro tramvaj, byť se o něm zatím mluví jako o zeleni, s tím, že tramvaj by jej nahradila až v budoucnu. Mnohem účelnější by byly širší pásy zeleně u chodníků, které by lépe oddělily chodce od vozovky. Většina pěších půjde u budovy a nebude přecházet do prostředního pásu. Další nepřijatelnou věcí na tzv. městské třídě je její blízkost současné zástavby ulice Moravanská. Je zakreslena hned za posledním nyní stojícím domem.**

Stanovisko pořizovatele:

Stopa budoucí tzv. městské třídy je dlouhodobě sledovaným koridorem v ÚPmB ve veřejném zájmu, v tomto koridoru dochází již od r. 2006 k postupnému scelování pozemků do majetku města Brna. Tato stopa byla předchozími ÚS několikrát prověřována, projednávaná ÚS potvrdila její optimální polohu ve vztahu k současnému využití území i budoucímu rozvoji v souladu s ÚPmB. Tato ÚS na rozdíl od předchozích však navrhuje podstatnou změnu řešení v tom, že tento koridor je sledován pouze pro budoucí obsluhu obytného území, nikoliv tedy současně i pro výrobně komerční zónu tak, jak navrhuje současně platný ÚPmB. Samotné šířkové uspořádání tohoto koridoru bude v budoucnu předmětem dalších stupňů územně plánovací dokumentace a lze zde navrhnout optimální řešení a to jak ve vztahu ke stávající obytné zástavbě.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Když město a zhotovitel vyhoví obyvatelům a na Slunné louce budou pouze rodinné domy, je možné posunout městskou třídu minimálně o sto metrů blíže k trati. Nikoli tak, že by se přiblížila těsně k obchvatové komunikaci, ale tak, že by se minimálně o oněch sto metrů odsunula k trati také obchvatová komunikace. Tím dojde zároveň ke zmenšení průmyslové zóny.**

Stanovisko pořizovatele:

Rozsah komerční a průmyslové zóny byl předmětem podrobného posouzení, šířkové uspořádání bylo minimalizováno s ohledem na ještě hospodárné a účelné využití území a jeho možné prostorové uspořádání, které je v ÚS doloženo možným způsobem zastavění (umístěním staveb) a dále s ohledem na nutné podmiňující investice spočívající ve vybudování páteřní komunikace s napojením z ul. Vídeňská (mosty Moravanská). K bytové výstavbě RD na Slunné louce – viz výše.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **V korekci zadání, kterou zmiňujeme výše, by měl být stanoven také cíl prověřit takové možnosti, jak rozumně využít dané území, aby podél železniční trati nebyla průmyslová zóna vůbec. U dálnice D1 průmyslovou zónu akceptujeme, ovšem pouze v přiměřené šíři a za předpokladu, že půjde o objekty nerušící výroby, nikoli skladování. Jakákoliv výstavba průmyslového objektu může následovat až po kompletním dokončení obchvatu lokality, který byl před referendem obyvatelům ze strany vedení města slíben.**

Posouzení ZMČ:

Navrhuje posunutí obou páteřních komunikací o cca 50 metrů směrem k železnici, čímž se zúží průmyslová zóna. V plochách průmyslové zóny požaduje povolení pouze lehké výroby. Vyhodnocení těchto připomínek je uvedeno ve stanovisku pořizovatele.

Stanovisko pořizovatele:

Připomínky se netýkají obsahu projednávané studie, ale zadání této studie, podle kterého je tato studie zpracovaná. V této fázi zpracování - dopracování studie se budou na základě vyhodnocení připomínek formulovat požadavky tzv. pokyny pro její dopracování a není možné se již vracet do fáze zadání, které definuje požadavky na řešení této studie před zahájením zpracování studie.

Za připomínku k návrhu řešení lze považovat akceptování průmyslové zóny u dálnice D1 v přiměřené šíři za předpokladu, když se bude jednat o provozy nerušící výroby.

Vzhledem k níže uvedenému zdůvodnění nelze této připomínce vyhovět.

Územní rozvoj ve studii umožňuje vyváženou skladbu všech základních funkcí pro rozvoj bydlení, pracovních příležitostí i rekreace (plochy sportu) včetně návrhu ploch nestavebních volných zahrnujících plochy zeleně městské, krajinné a plochy zemědělské. Pro tyto funkce jsou v řešeném území vymezeny zastavitelné i nezastavitelné plochy, tak aby se vzájemně neomezovaly. Vymezení ploch pro výrobu průmyslovou a skladování (PP) pod dálnicí D1 a podél železniční tratě vychází z platného ÚPmB (plochy pro průmysl).

Plošný rozsah navrhovaných ploch je ve studii upraven vzhledem k umístění nové sběrné komunikace, tvořící páteř zóny ekonomických aktivit tzv. obchvat Dolních Heršpic a Přízřenic (silnice III/15278) s propojením na navrhovaný obchvat Modřic i vzhledem k navrhované páteřní komunikaci s VHD pro rozvoj rezidenčního území. Obě trasy páteřních komunikací není žádoucí vzhledem k vlastnictví pozemků města posunovat.

Podél nové sběrné komunikace pro zónu ekonomických aktivit je část z navrhované plochy pro železniční dopravu dle platného ÚPmB navržena pro plochy průmyslové výroby a skladování a část plochy pro průmysl a dopravu je navržena pro plochy občanského vybavení komerčního (CO, CV) s plochou zeleně. Optimální cílové využití souvislého pásu (cca 150 – 200 m) západně podél nové sběrné komunikace vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu.

Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch komerčních občanského vybavení po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru.

Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování (PP) a plochy komerčního občanského vybavení pro služby charakteru výroby a nerušící výroby (CV) jsou vzhledem k celkovému rozsahu územního rozvoje řešeného území navrženy v optimálním rozsahu.

Následné umístění jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na těžkou nákladovou dopravu je podmíněno vybudováním nové sběrné komunikace a propojení na MÚK Moravanská (křížení ul. Moravanská, Vídeňská, železniční trať). Z toho vyplývá, že návrh rozvoje ploch pro průmyslovou výrobu a skladování je podmíněn dopravní a technickou infrastrukturou, proto není v těchto plochách potřeba omezovat využití s vyloučením umístění skladovacích provozů.

Vzhledem k výše uvedenému je nezbytné studii doplnit o bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení návrhu dopravní a technické obsluhy s uvedením soupisu podmiňující dopravní a technické infrastruktury.

Pokyn pro zpracovatele:

Doplňte bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení návrhu dopravní a technické obsluhy včetně soupisu podmiňující dopravní a technické infrastruktury. Schéma návrhu etapizace zpracujte tak, aby bylo zřejmé, na které zastavitelné plochy se váže navrhovaná infrastruktura.

- **Na pozemku sousedícím s Cubbe parkem v Dolních Heršpicích by měla pokračovat bytová výstavba. S tímto výhledem lidé byty v Cubbe parku kupovali.**

Stanovisko pořizovatele:

Pokračování bytové zástavby při ulicích Bernáčkova- Havránkova- Vomáčkova, je v souladu s funkčním využitím dle dnes platného ÚPmB, kde je vymezena návrhová plochy všeobecného bydlení. Investor, společnost OXES, sice připravuje II. etapu projektu Obytný park CUBBE, zatím však k naplnění plochy nedošlo. Zpracovatel ÚS Brno-jih reagoval na aktuální problematiku v území, kde se slučuje několik limitujících faktorů: vyhlášené ochranné hlukové pásmo letiště a předpoklad jeho rozšíření, vymezené záplavové území a hluk z pozemní dopravy. Z tohoto důvodu zpracovatel přehodnotil možnost využití území a navrhl plochu navazující na dokončenou etapu obytného souboru jako komerční občanskou vybavenost obchodu a služeb CO. Pořizovatel v tomto případě požaduje i nadále zachovat možnost využití plochy pro připravovaný záměr, dle kterého bylo v plánu dokončit výstavbu nízkopodlažního obytného souboru (OS) CUBBE Park. Ten totiž na území Brna-jihu - profilovaném čistě rodinnou zástavbou - nabízí příležitost pro bydlení v bytových domech, a to v blízkosti nadstandardní komerční vybavenosti -komplexu Avion Shopping Park a zároveň v blízkosti území s velkým rekreačním potenciálem podél toku řeky Svratky. OS tak na jednu stranu zakládá žádoucí intenzifikaci využití návrhového území v této části města, avšak – jak je patrné z dokončené první etapy - nenarušuje kvalitu a pohodu bydlení v navazujícím území s původní zástavbou venkovského charakteru. Opatření proti hluku

z pozemní dopravy lze pro danou návrhovou plochu řešit vhodným urbanistickým řešením či umístěním staveb s izolační funkcí, které svým provozem neruší bydlení. Kombinaci objektů pro bydlení s dalšími objekty, které jsou s bydlením slučitelné, odpovídá funkční využití - plocha smíšená obytná S, která přiměřeně (dle regulativu) umožňuje pokračování výstavby obytného souboru. Z tohoto důvodu bude dán zpracovateli pokyn plochu řešit jako návrhovou smíšenou obytnou S.

Pokyn pro zpracovatele:

Návrhovou plochu při ulicích Bernáčkova- Havránkova- Vomáčkova řešte jako smíšenou obytnou S.

- **Plochy pro výstavbu bydlení by měly být ze tří čtvrtin obsazeny rodinnými domy a jen ze čtvrtiny domy bytovými, vysokými maximálně 3 NP. Toto by mělo být dodrženo i v plochách, které lze zastavět před dokončením protipovodňových opatření, neboť vzhledem k přístupu města a kraje, to bude na dlouhé roky jediná možná výstavba v dané lokalitě.**

Posouzení ZMČ:

Doporučuje přehodnotit plochy pro bydlení – zmenšit plochy pro výstavbu BD do max. výše 3 NP a navýšit plochy pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

Dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih, (2011)“ vychází mimo jiné z oponentního posudku Asociace pro urbanismus a územní plánování (Doc. Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010), který zhodnotil předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih, 2009“. Posudek v daném území ocenil zásadu urbanistické koncepce „členit území na charakterově samostatnější celky“ jako pro dané území urbanisticky vhodnou: „Jsme přesvědčeni, že důslednější členění na drobnější charakterově různorodé celky odpovídá charakteru území a přineslo by celkově vyšší hodnotu navržené urbanistické struktury.“

Dále se posudek zabýval vyhodnocením navržené výškové hladiny zástavby (vyjádřené počty nadzemních podlaží), která vychází ze stávající převážně nízkopodlažní (1 – 3 NP) zástavby, na kterou navazuje 4 podlažní zástavba a která postupně graduje směrem k nové městské třídě a dosahuje výšky až 6 NP. Vyšší objekty – výškové architektonické dominanty nepřekračující výšku 35 m (cca 10 NP) zdůrazňují jedno z lokálních center a obohacují urbanistickou kompozici nové čtvrti.

A to s následujícím závěrem: „Navrženou hladinu zástavby (výškové zónování) považujeme pro toto území za optimální. Potřebnému zpestření prostorů navazujících přímo na městskou třídu by přispěla možnost místního zvýšení o jedno ustupující podlaží.“

Oponentní posudek tedy nevyvrátil sledovanou vizi rozvoje daného území jako plnohodnotné městské čtvrti, kde je cílem územní plánu nabídka rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích i v kvalitě a v rozsahu schopném konkurovat nabídce rozvojových ploch mimo správní hranice města. Z jeho závěru nevyplývá, že je nezbytné upřednostnit výstavbu individuální na většině území a držet výškovou hladinu pro omezenou bytovou zástavbu na 3 NP.

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou dlouhodobě vytyčeným rozvojovým směrem města a přesto, že se zatím nenaplnil předpoklad v oblasti rozvoje bydlení – tj. lokalizování nových ucelených obytných oblastí v jižní části města (kterým byla sledována vyváženost funkční struktury a vyváženost přepravních vztahů bydliště – pracoviště), je třeba tuto rozvojovou oblast města nadále pokládat za strategické rozvojové území. Rozvoj Dolních Heršpic a Přízřenic je příležitostí a nabídkou rozvojových území napojitelných na kvalitní

infrastrukturu, které přispějí k omezení nežádoucí a pokračující suburbanizace za správnými hranicemi města.

Územní rozvoj byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011. Připomínce na potlačení variability území do jednotvárné prostorové struktury pro výstavbu RD na ¾ území nelze vyhovět, znamenalo by to založení rozvolněné kobercové zástavby, kterou nelze v tomto rozsahu preferovat. Cílem je urbanizovat území ze západní strany podél nové založené městské třídy ve formě bytových domů a formou postupného snižování výškové hladiny zástavbu rodinnou situovat v území navazujícím na stávající rodinné domy.

ZMČ Brno-jih se přiklání k požadavku na regulaci výšky a způsobu zástavby v plochách bydlení obsaženému v připomínce. Ve stanovisku pořizovatele je vysvětleno, proč nelze zohlednit připomínku MČ na omezení výšky zástavby do 3 NP a na rozšíření ploch pro rodinnou zástavbu.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Za zcela nepřijatelné považujeme situování veřejné zeleně na soukromé pozemky aniž by byl ze strany města deklarován závazný slib směny takto znehodnocených pozemků. Je neseriozní, když na pozemcích Slunné louky v majetku města jsou nakresleny bytové domy a veřejná zeleň je situována na sousední pozemek soukromého vlastníka.**

Stanovisko pořizovatele:

Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch plochu veřejného prostranství o rozloze min 1000 m². Návrhové plochy městské zeleně jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Z územního hlediska nelze o plochách veřejných prostranství a zeleně hovořit jako o znehodnocených pozemcích, naopak se jedná o pozemky, které přináší do území požadovanou kvalitu obytného prostředí. Plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejnou zeleň v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků. Vymezení návrhové plochy bydlení v ÚPmB automaticky neznamená, že se jedná současně o stavební pozemek – stavební pozemek je předmětem vymezení až v regulačním plánu nebo územním rozhodnutí.

V lokalitě „Slunné louky“ je na pozemcích v majetku města navrženy jak plochy bydlení, tak poměrně rozsáhlé plochy veřejné zeleně odpovídající vyhlášce o 501/2006 Sb. pro vymezování ploch územních plánů.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Stejně tak protipovodňová opatření, jejichž nutnost je nepochybná, by měla být navrhována s maximální ohleduplností. Pokud někomu znehodnotí pozemek jeho přepůlením, měla by mu být nabídnuta kompenzace za celý pozemek. Toto by mělo být s majiteli dotčených pozemků projednáno dříve, než bude finální podoba studie schválena.**

Posouzení ZMČ:

Hledat možnosti posunutí protipovodňových hrází tak, aby byly co nejmenší zásahy do soukromých pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Ve studii je řešen návrh protipovodňové ochrany, který vycházel z koncepce projednané a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna. Omezení využití stávajících pozemků soukromých vlastníků vyplývající ze záplavového území, je limitem území a je závislé od konkrétní polohy pozemků v území. Protipovodňové opatření umožní stavební využití pozemků soukromých vlastníků a nezbytnou ochranu obyvatelstva a jejich majetku. Navrhovaná protipovodňová opatření nejsou libovůlí zpracovatele či pořizovatele, jsou komplexním veřejně prospěšným opatřením. Jsou umisťována s ohledem na nezbytnou ochranu celého území, nikoliv záměrně s cílem zasáhnout do práv konkrétního majitele. Umístění vyplývá z celkové koncepce protipovodňové ochrany města Brna zpracované a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna. Řešení způsobu finančních náhrad není předmětem územní studie.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Veřejná zeleň by měla být především vedle bytových domů, kde bude větší koncentrace obyvatel. Je nesmyslné dělat pás zeleně končící v soukromých zahradách, jaký je zakreslen v polovině lokality kolmo na ulici Zelnou. Tam bude dostatek zeleně v zahradách, neboť se jedná o velké pozemky u stávajících rodinných domů.**
Pásky zeleně by měly umožňovat obyvatelům projít komfortně od bydliště k dopravě. Mnohem účelnější by tedy bylo několik pásů zeleně mezi bytovými domy, které by umožnily jejich obyvatelům dostat se bezpečně a pohodlně k veřejné dopravě na tzv. městské třídě.

Posouzení ZMČ:

- Navrhují zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá ulice Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytváří dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím
- Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu.

Stanovisko pořizovatele:

Systém zeleně nabízí klidové prostředí pro každodenní rekreaci a rekreační sport. Městská zeleň se uplatňuje v příčných vztazích mezi rozvojovým rezidenčním územím a volnou krajinou, s akcenty parkových úprav v centrech, a jako součást bydlení v bytových domech, kde se nepředpokládá způsob zástavby uzavřenými bloky.

Pásky zeleně s rekreační náplní vedené, v souladu s oponentním posudkem, kolmo na městskou třídu se tak dostanou do těsnějšího kontaktu s bydlením a nabídnou příčné pěší propojení (práce - MHD, vybavenost – bydlení, rekreace, krajina). V těchto plochách jsou také hlavní pěší a cyklistické trasy příčně propojující všechny celky řešeného území s ostatními částmi města a s okolní krajinou.

Takto navrženou urbanistickou koncepci je třeba uchovat a dílčí odchylky jsou možné pouze v opodstatněných případech.

Vzhledem k tomu, že podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v části od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice jsou pozemky v soukromém vlastnictví v již založené zástavbě rodinných domů, dle platného ÚPmB v ploše bydlení čistého (BC), bude navržená plocha zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice zahrnuta do zastavitelných ploch bydlení. Zbývající část navrženého pásu zeleně, který je umístěný podél komunikace na pozemku p.č. 242 od pozemku p.č. 851/1 směrem k ul. Vídeňská bude pro funkci zeleně ponechána v souladu s oponentním posudkem. Umístění zrušené části pásu zeleně bude prověřeno v části od pozemku p.č.839 k.ú. Přízřenice směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Dále bude umístění zeleně prověřeno i v navazující části kolem navrhované páteřní komunikace pro rozvoj rezidenčního území mezi bytovými domy.

Pokyn pro zpracovatele:

Pás zeleně vymezený podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná až po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice přičleňte k plochám bydlení. Umístění zrušené části pásu zeleně proveďte v části od pozemku p.č. 839, k.ú. Přízřenice směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Umístění zeleně proveďte i v navazující části kolem páteřní komunikace mezi bytovými domy.

- **Komunikace mezi rodinnými domy by neměly být přímo průjezdné k nové výstavbě domů bytových. Rodině s kočárkem nebude dělat problém dvakrát cestou zatočit a auta to odradí od rušivého průjezdu. Měla by být zachována určitá izolovanost současně "vesnické" části lokality od nově zamýšlené "městské" části.**

Stanovisko pořizovatele:

Územní studie vymezuje koridory a plochy komunikací a prostranství místního významu pro zpřístupnění funkčních ploch v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Součástí těchto koridorů jsou rovněž komunikace pro dopravní obsluhu, které zajišťují prostupnost územím. Omezení přímé průjezdnosti a směrového vedení je součástí organizace dopravy řešené v dalších stupních projektové dokumentace, není předmětem řešení územní studie.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Již existující ulice Hliniště není vůbec zakreslena. Po jejím správném zakreslení bude patrně, že okolní rovnoběžné pozemky a pozemek kolmý sousedící se stávající zástavbou by měly být vyznačeny jako stabilizovaná plocha. Je absurdní půlit zahrady současných rodinných domů a část jich kreslit jako návrhovou plochu, na část některých potom dokonce kreslit veřejnou zelen.**

Stanovisko pořizovatele:

Pozemky severně i jižně ulice Hliniště za stávajícími RD v ulici Zelná jsou zahrnuty do návrhové stavební plochy pro bydlení, jak je tomu i v platném ÚPmB a tato nová komunikace není v ploše zakreslena. Vymezení návrhové plochy na zahradách dnešních RD je nabídkou jejich budoucího využití pro výstavbu podél nově navrhované příčné komunikace, jak předpokládá ÚS. Vlastníkovi je tak dána možnost stavebního využití, pozemky i přesto může vlastník nadále využívat pouze jako zahrady. Jejich cílové využití může tedy být dlouhodobě

nenaplněno, důležité je zajištění jejich přístupu z komunikace. Dle regulativů ÚPmB území, které není stavebně využito nelze za stabilizované považovat. V dané věci se jeví naopak požadavek vymezit tyto zadní části zahrad přímo dostupné z budoucí komunikace jako plochu stabilizovanou. Řešení veřejné zeleně v části vedené rovnoběžně s ulicí Hliniště je uvedeno výše.

Pokyn pro zpracovatele:

Vyznačte novou slepou komunikace - ulici Hliniště (ulice kolmá na Zelnou – naproti ul. v Polích).

- **Jakákoli výstavba objektu, který bude generovat větší dopravní zátěž, než tři osobní auta denně, by měla být možná až po dokončení protihlukových stěn u D1, D2 a železniční trati. Hovořit o odhlučnění průmyslovou zónou je výsměchem zdraví obyvatel.**

Stanovisko pořizovatele:

Navržený způsob využití území s páteřním komunikačním systémem zohledňuje a respektuje stávající dopravní vazby.

Ochrana obytného území před hlukovou zátěží je řešena bariérovým efektem, tj. pomocí staveb nevyžadujících protihlukovou ochranu. Hlukově chráněná zástavba je od dálnice D1 a železniční tratě v dostatečné vzdálenosti, oddělená plochami pro průmysl a skladování a následně smíšenými komerčními plochami a smíšenými obytnými plochami.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

3.

- **Jsou spoluvlastníky pozemku parc.č. 241. Nesouhlasí s umístěním veřejné zeleně a místní komunikace na pozemku č. 241, jehož jsou spoluvlastníky. Podle platného ÚPmB je pozemek určen pro stavbu rodinného bydlení.**

Posouzení ZMČ:

- Navrhují zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá ulice Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytváří dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím
- Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu.

Stanovisko pořizovatele:

Pro rekreaci, odpočinek a jako náhrada za původní přírodní prostředí je v založené urbanistické struktuře územní studie „Rozvojové území Brno- jih“ - 2011 určena veřejně přístupná městská zeleň (Z). V souladu s oponentním posudkem (Asociace pro urbanismus a územní plánování - Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010) zhodnocující předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih“ - 2009 jsou v územní studii „Rozvojové území Brno- jih“ - 2011 vedeny pásy zeleně vytvářející klidové prostředí pro každodenní rekreaci a rekreační sport kolmo nikoliv souběžně s městskou třídou. Dále jsou plochy pro každodenní rekreaci v souladu s oponentním posudkem navrženy v těsném sousedství bydlení jako zeleň

otevřených bloků bytových domů. Plochy zeleně jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy zeleně v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků. Vzhledem k tomu, že podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v části od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice jsou pozemky v soukromém vlastnictví v již založené zástavbě rodinných domů, dle platného ÚPmB v ploše bydlení čistého (BC), bude navržená plocha zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice zahrnuta do ploch bydlení. Zbývající část navrženého pásu zeleně, který je umístěný podél komunikace na pozemku p.č. 242 od pozemku p.č. 851/1 směrem k ul. Vídeňská bude pro funkci zeleně ponechána v souladu s oponentním posudkem. Umístění zrušené části pásu zeleně bude prověřeno v části od pozemku p.č. 839 k.ú. Přízřenice směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Dále bude umístění zeleně prověřeno i v navazující části kolem nové páteřní komunikace mezi bytovými domy.

Z hlediska umístění místní komunikace: Územní studie vymezuje koridory a plochy komunikací a prostranství místního významu pro zpřístupnění funkčních ploch v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Součástí těchto koridorů jsou rovněž komunikace pro dopravní obsluhu, které zajišťují prostupnost územím.

V současné době není zpracována žádná podrobnější dokumentace, která by svým technickým řešením vymezila vedení komunikace s přesným záborem pozemků. Vzhledem k měřítku zpracování územní studie nelze určit rozsah možného dotčení pozemku p.č. 241 v k.ú. Přízřenice.

Připomínka se částečně vyhovuje, a to v požadavku na zrušení plochy zeleně na pozemku p.č. 241/1 v k.ú. Přízřenice, ve zbývajících částech připomínka nevyhovuje.

Pokyn pro zpracovatele:

Pás zeleně vymezený podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná až po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice přičleňte k plochám bydlení. Umístění zrušené části pásu zeleně prověřte v části od pozemku p.č. 839 směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Umístění zeleně prověřte i v navazující části kolem páteřní komunikace mezi bytovými domy.

4.



- **Námítky se vztahují ke konceptu územního plánu města Brna v rozsahu MČ Brno-jih, k.ú. Dolní Heršpice, pozemek parc.č. 302/2, 301/2, 300/2**
 - a) **zásobování plynem – žádná z variant není řešena v souladu s právními předpisy a stávající plynovod VTL DN 300 je veden v těsné blízkosti dotčených pozemků i přes část dotčeného pozemku. Není dodrženo ochranné pásmo plynovodu**

Stanovisko pořizovatele:

Uvedená námítka se vztahuje ke konceptu Územního plánu města Brna (ÚPmB) a není tedy předmětem vyhodnocení připomínek k územní studii.

Stávající VTL plynovod (omezující využití předmětných pozemků) je součástí vybudovaného obchvatu VTL plynovodů, který je stěžejní pro zásobování města Brna plynem a v územním plánu je limitem využití území, který omezuje využití území. Předmětné pozemky jsou

dotčeny ochranným a bezpečnostním pásmem tohoto VTL plynovodu na základě zákona č.458/2000 Sb. (energetický zákon) a tato pásma vznikla v době uložení tohoto plynovodu.

Vámi zmíněný návrh přeložky plynovodu v textové části konceptu (zakreslený variantně) se týká části VTL plynovodu DN 300/400 Brno – Oslavany v prostoru IKEA. Tento byl do konceptu ÚPmB převzat ze zpracovaných dokumentací pro územní rozhodnutí předložených na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (v období r.2006 až 2010), zadaných provozovatelem plynovodu. Jednou z variant konceptu ÚPmB byla i rekonstrukce plynovodu ve stávající trase. Trasa rekonstruovaného VTL plynovodu byla řešena v rámci územního řízení se zohledněním zájmů vlastníka pozemků, na kterých plynovod byl a nově je umístěn (tyto pozemky jsou převážně ve vlastnictví firmy IKEA). V současné době je již rekonstrukce VTL plynovodu v prostoru IKEY zrealizována, proto v návrhu ÚPmB bude plynovod zakreslen již jako stávající.

Podle energetického zákona je provozovatel přepravní soustavy povinen zajistit bezpečný, spolehlivý a hospodárný provoz, údržbu, obnovu a rozvoj přepravní soustavy. Vaše požadavky včetně omezení využívání pozemků vlastníka vlivem stávajícího plynárenského zařízení a případné náhrady je nutné řešit přímo s provozovatelem VTL plynovodu. Podle nám dostupných informací provozovatel plynovodu v současné době připravuje projektovou dokumentaci na rekonstrukci části VTL plynovodu zasahujícím ochranným a bezpečnostním pásmem výše uvedené pozemky proto řešení vašich požadavků bude nejúčelnější přímo s provozovatelem plynovodu. Rekonstrukcí plynovodu i v případě zesílení jeho dimenze z DN 300 na DN 500 dojde ke snížení bezpečnostního pásma tohoto plynovodu z 40m na 30m (podle zákona č.458/2000Sb. v platném znění).

Souběh VTL plynovodu, cyklostezky a protipovodňových opatření (PPO) je technicky řešitelný. PPO - podle koncepce zpracované v Generelu odvodnění – Vodní toky - je v tomto úseku Leskavy navržena zemní hráz výšky cca 1 m v návaznosti na koryto Leskavy.

Pro upřesnění uvádíme:

Podle dostupných informací v době od zpracování konceptu ÚPmB došlo v souvislosti s výstavbou bytových domů při ulici Bernáčkova k podrobnému zpracování PPO a rekonstrukce VTL plynovodu (dokumentace pro stavební povolení, objednatel OXES s.r.o., Praha, zpracovatel Pöyry Environment a.s.).

Pokyn pro zpracovatele:

Podle dat předaných pro územně analytické podklady provozovatel plynovodu v současné době připravuje v řešeném území projektovou dokumentaci na rekonstrukci části VTL plynovodu Brno – Oslavany zasahující i předmětné pozemky (včetně zesílení jeho dimenze z DN 300 na DN 500). Ve spolupráci s provozovatelem VTL plynovodu řešte a vyznačte rekonstrukci plynovodu se zohledněním zájmů soukromého vlastníka.

Dále je nutné zohlednit řešení zpracované DUR související s výstavbou bytových domů při ulici Bernáčkova týkající se podrobného řešení zpracování protipovodňové ochrany a VTL plynovodu (dokumentace pro stavební povolení, objednatel OXES s.r.o., Praha, zpracovatel Pöyry Environment a.s.).

- b) navržená cyklostezka vede ve všech variantách přes dotčené pozemky nebo v těsné blízkosti**

Stanovisko pořizovatele:

Vedení cyklistické stezky v souběhu s vodním tokem Leskava vychází z řešení Generelu cyklistické dopravy na území města Brna. Trasa je vedena v plochách pro zeleň, ve kterých je její vedení přípustné.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- c) kanalizace – v žádné variantě není navržena kanalizace v úseku ulice Havránkova od mostku přes Leskavu k ulici Vomáčkova.

Stanovisko pořizovatele:

Ve studii jsou znázorněny pouze významné koridory pro inženýrské sítě, předpokládá se vedení sítí převážně v navrhovaných komunikacích. Uvedená připomínka se vztahuje zřejmě ke konceptu územního plánu, kde není stoka znázorněna ze stejných důvodů (vedení v komunikaci). V Generelu odvodnění města Brna, který je územně plánovacím podkladem, je odkanalizování lokality řešeno výpočtově uzlovým vtokem do ulice Vomáčkovy. V obecných pokynech pro dopracování návrhu územního plánu je pokyn pro grafické doplnění významných stok, takže i tato uliční stoka může být doplněna.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Požaduje přepracování konceptu ÚPmB ve všech variantách v k.ú. Dolní Heršpice, aby byl v souladu s bezpečnostním a ochranným pásmem řešen stávající i navrhovaný rozšířený plynovod.**

Stanovisko pořizovatele:

Uvedený požadavek se vztahuje k řešení z konceptu Územního plánu města Brna (ÚPmB), není tedy předmětem vyhodnocení připomínek k územní studii a není možné ho uplatnit prostřednictvím připomínek k této studii.

Podle zákona č.458/2000Sb. v platném znění (energetický zákon) je provozovatel přepravní soustavy povinen zajistit bezpečný, spolehlivý a hospodárny provoz, údržbu, obnovu a rozvoj přepravní soustavy. Vaše požadavky na řešení umístění stávajícího VTL plynovodu vč. navržení rozšíření je proto nutné, i vzhledem k současnému stavu prací na projektových dokumentacích, řešit přímo s provozovatelem VTL plynovodu.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

5.

LPS Automotive, s.r.o

- **Nesouhlasí s umístěním navržené protipovodňové hráze vedoucí přes p.č. 73, 75/1, 75/2 a 80/15. Požadují její posunutí jižně za současné hranice areálu, které vždy tvořily přirozený krajinný předěl.**

Požadují zrušit rezervu pro vodovod vedoucí přes plochy a stavby areálu.

Posouzení ZMČ:

Hledat možnosti posunutí protipovodňových hrází tak, aby byly co nejmenší zásahy do soukromých pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Všechny jmenované pozemky souvisící s umístěním protipovodňové hráze jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. Schematické zakreslení hráze protipovodňové ochrany vychází z koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna. Přesné umístění hrází má být řešeno až v podrobnější dokumentaci v koordinaci s řešením komunikací a inženýrských sítí. Zástupce firmy LPS Automotive, s.r.o. poskytl podklad pro návrh na úpravu řešení PPO s posunem protipovodňového ohrázování. Zároveň neguje potřebu zřízení vodovodního řadu pro zásobování vodou jím provozovaného areálu.

Pokyn pro zpracovatele:

Upravte návrh řešení protipovodňové ochrany podle podkladu předaného firmou LPS Automotive, s.r.o. Vedení trasy pro vodovodní řad ukončete u areálu firmy.

- **Požadují zrušit navrhovanou komunikaci vedoucí přes p.č. 80/15, která se jeví jako nadbytečná.**

Posouzení ZMČ:

ZMČ doporučuje ponechat návrh studie, neboť komunikace má odlehčit dopravě do areálů ze strany Starého náměstí. Doporučení je zohledněno ve stanovisku pořizovatele.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o komunikaci zajišťující obsluhu funkční plochy, která byla vymezena již v platném ÚPmB. Vzhledem k více jevům v území (např. protipovodňová opatření) je nutná jejich vzájemná koordinace a tím jednoznačné vymezení dopravní obsluhy území.

Pokyn pro zpracovatele:

Dorešte a jednoznačně vymezte dopravní obsluhu území mezi ulicemi Břeclavskou, Jezerní a Starým náměstím.

6.

- **Nesouhlasí s využitím pozemků soukromníků mezi zahradami pro veřejnou zeleň
Stížnosti na úřad MČ.**

Stanovisko pořizovatele:

Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m². Návrhové plochy městské zeleně jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení.

Plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejnou zeleň v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

7.

- Je vlastníkem pozemků p.č. 63 a 1063/1 v k.ú. Přízřenice
Nesouhlasí se zařazením části parcely 1063/1 do krajinné a městské zeleně.

Stanovisko pořizovatele:

Parcela p.č. 1063/1 je již v současně platném ÚPmB rozdělena na návrhovou plochu zeleně a návrhovou plochu bydlení. Umístění protipovodňového valu, který vymezuje část parcely určené pro rozliv jako návrhovou plochu zeleně, vyplývá z celkové zpracované koncepce protipovodňové ochrany města Brna a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna. Omezení využití stávajícího pozemku vyplývající ze záplavového území, je limitem území. Pozemek je rovněž součástí regionálního biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES), jehož umístění je určeno Generelem regionálního a nadregionálního ÚSES Jihomoravského kraje.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- Nesouhlasí s vybudováním protipovodňových hrází a zřízením území řízeného zaplavování na parcelách č. 63 (zahrada) a 1063/1 (orná).
- Nesouhlasí s vybudováním sypané hráze podél mlýnského náhonu na parcelách č. 63 (zahrada) a 1063/1 (orná).

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek p.č. 63 nebude dotčen výstavbou protipovodňového valu ani jeho zaplavováním, pouze po jeho okraji bude vybudována protipovodňová zeď, která ochrání pozemek před záplavami. Pozemek p.č. 1063/1 bude dotčen výstavbou protipovodňové ochrany na svém okraji a v nezbytném rozsahu. Omezení využití stávajících pozemků soukromých vlastníků vyplývající ze záplavového území, je limitem území je a závislé od konkrétní polohy pozemku v území. Protipovodňové opatření umožní stavební využití pozemků soukromých vlastníků a nezbytnou ochranu obyvatelstva a jejich majetku. Navrhovaná protipovodňová opatření nejsou libovůlí zpracovatele či pořizovatele, jsou komplexním veřejně prospěšným opatřením. Jsou umístovány s ohledem na nezbytnou ochranu celého území, nikoliv záměrně s cílem zasáhnout do práv konkrétního majitele. Umístění vyplývá z celkové koncepce protipovodňové ochrany města Brna zpracované a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

8. **Ing. Lubomír Todorov**

- Je spoluvlastníkem pozemku parc.č. 1049 v k.ú. Přízřenice. Protipovodňový val odděluje značnou část z pozemku, přičemž tato část bude v aktivní záplavové zóně a zároveň bude součástí ÚSES, což limituje způsob využití pozemku.
Požaduje zvážení možnosti posunutí protipovodňového valu východním směrem k řečišti Svratky, aby za potenciální budoucí zástavbou rodinnými domy zůstal prostor pro zemědělskou malovýrobu a aby pro rozliv povodňových vod v kombinaci s ÚSES byl preferován prostor mimo širší sídlo.

Stanovisko pořizovatele:

Využití předmětného pozemku je již v platném územním plánu určeno částečně pro stavební využití - bydlení čisté a větší část pozemku (vč. souvisících pozemků) je určeno pro využití zeleň rekreační a zeleň krajinná. Koncepce protipovodňové ochrany navržená v rámci Generelu odvodnění města Brna vycházela z využití ploch podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) a z potřeby navrhnout území pro rozliv jako kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování. Při platném znění vyhlášky k ÚPmB není možné stavební využití návrhových ploch pro bydlení bez realizace protipovodňové ochrany. Zmenšování akumulčního objemu posunem hrází směrem k řece se z hlediska celkové koncepce protipovodňové ochrany jeví jako nevhodné. Pozemek je rovněž součástí regionálního biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES), jehož umístění je určeno Generelem regionálního a nadregionálního ÚSES Jihomoravského kraje.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Je vlastníkem pozemku parc. č. 659/2 v k.ú. Dolní Heršpice**
Nesouhlasí se stávajícím návrhem a s umístěním protipovodňové hráže, která vede přes předmětný pozemek.

Stanovisko pořizovatele:

Využití předmětného pozemku ve studii vychází je také jako v platném územním plánu určeno částečně pro stavební využití - bydlení čisté a větší část pozemku (vč. souvisících pozemků) je určena pro využití zeleň rekreační a zeleň krajinnou. Koncepce protipovodňové ochrany navržená v rámci Generelu odvodnění města Brna vycházela z využití ploch podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) a z potřeby navrhnout území pro rozliv jako kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování. Při platném znění vyhlášky k ÚPmB není možné stavební využití návrhových ploch pro bydlení bez realizace protipovodňové ochrany. Zmenšování akumulčního objemu posunem hrází směrem k řece se z hlediska celkové koncepce protipovodňové ochrany jeví jako nevhodné.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

10.

- **Jsou vlastníci pozemků parc.č. 406/47,109, 110/1-3 v k.ú. Dolní Heršpice.**
Námítky k ÚS Brno – jih se shodují s námitkami podanými ke konceptu ÚPmB.
Nesouhlasí se záborem zemědělské půdy v katastru D. Heršpice a s jeho navrženým využitím jak je navrženo ve všech variantách konceptu ÚPmB (průmysl a doprava).

Stanovisko pořizovatele:

Návrh využití pozemku p.č. 406/47 v k.ú. Dolní Heršpice ve studii vychází z platného ÚPmB, kde je pozemek určený pro plochu průmyslu. Ve studii i v konceptu nového ÚP je oproti platnému ÚPmB upraven návrh dopravních tras, kterým je část předmětného pozemku dotčen vymezením plochy dopravní infrastruktury pro obsluhu těchto ploch. Ostatní uvedené pozemky jsou ve studii, v platném ÚPmB i v konceptu nového ÚP součástí stabilizované plochy bydlení.

K novému záboru ZPF na předmětných pozemcích ve studii nedochází, pozemky 109, 110/1-3 v k.ú. Dolní Heršpice jsou dle platného ÚPmB v zastavěném území a pozemek p.č. 406/47 je součástí návrhové plochy, všechny pozemky patří do stavebních ploch.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Nesouhlasí s vedením komunikací pro automobilovou dopravu (ve všech variantách konceptu nového ÚPmB) přes pozemek parc. č. 406/47.**
Nesouhlasí s vedením tramvajové i automobilové dopravy ve všech variantách přes území Dolních Heršpic.

Stanovisko pořizovatele:

Územní studie vymezuje koridory a plochy komunikací a prostranství místního významu pro zpřístupnění funkčních ploch v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Součástí těchto koridorů jsou rovněž komunikace pro dopravní obsluhu, které zajišťují prostupnost územím. Pozemky jsou součástí rozsáhlé plochy pro průmysl, kde bylo navrženo členění na menší celky s obslužnými komunikacemi. Předmětný pozemek p.č. 406/47 v k.ú. Dolní Heršpice je součástí systému obslužných komunikací

Pokyn pro zpracovatele:

Proveďte možnost vypuštění komunikace ve východo-západním směru, procházející středem území a s ohledem na stávající parcelaci upravte trasování komunikací severo-j jižním směrem.

11. **Novo-Real, k.s.**

- **Jsou vlastníkem pozemku parc.č. 483/114 v k.ú. Přízřenice.**
Požadují uvést do souladu všechny výkresy tak, aby východní část předmětného pozemku byla určena pro bydlení v bytových domech (BB) nebo pro bydlení kombinované bez určení převažujícího charakteru domu (BK).

Posouzení ZMČ:

Souhlasí s návrhem studie umístit na parc. č. 483/114 k. ú. Přízřenice rodinné domy, požaduje opravit výkres č. 6 (výškové zónování), kde jsou částečně zakresleny domy bytové.

Stanovisko pořizovatele:

Územní rozvoj na katastrálních územích Dolní Heršpice a Přízřenice byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011. Sledovaným cílem je intenzivněji urbanizovat území ze západní strany podél nové založené městské třídy ve formě bytových domů a formou postupného snižování výškové hladiny zástavbu rodinnou situovat v území navazujícím na stávající rodinné domy. Pozemek parc. č. 483/114 k. ú. Přízřenice je v přímém kontaktu se stabilizovaným územím s rodinnou zástavbou. Vymezit jej jako plochu BB pro bytovou zástavbu není vhodné, nebyl by dodržen princip ochrany stávající zástavby venkovského charakteru, který je ze strany občanského sdružení a řady vlastníků jednoznačně požadován a který pořizovatel spolu se zpracovatelem hodlá respektovat.

Ani vymezení plochy BK pro bydlení kombinované zde není vhodné, poněvadž funkční využití BK svojí nejednoznačností s ohledem na přípustnou strukturu zástavby negarantuje využití území pro zástavbu rodinnými domy.

Připomínce nelze vyhovět, není v souladu se sledovanou prostorovou strukturou zástavby.

Ponecháním rodinné zástavby je naopak vyhověno připomínce MČ; zpracovateli bude dán pokyn opravit ve výkrese č.6 rozhraní struktur tak, aby byl celý pozemek par.č. 483/114 k. ú. Přízřenice určen pro výstavbu RD.

Pokyn pro zpracovatele:

Opravte ve výkrese č.6 rozhraní struktur tak, aby byl celý pozemek par.č. 483/114 k.ú. Přízřenice určen pro výstavbu RD.

12.



- **Jsou vlastníky pozemku parc. č. 483/66 v k.ú. Přízřenice.**
Nesouhlasí se zařazením zeleně na předmětném pozemku.

Stanovisko pořizovatele:

Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m². Návrhová ploch městské zeleně v této lokalitě je vymezena za účelem splnění tohoto požadavku – bude sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejnou zeleň v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

13.



- **Je vlastníkem pozemku parc.č. 839 v k.ú. Přízřenice.**
Nesouhlasí se zařazením zeleně na části předmětného pozemku.

Posouzení ZMČ:

- Navrhují zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá ulice Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytváří dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím
- Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu.

Stanovisko pořizovatele:

Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m². Návrhová ploch městské zeleně v této lokalitě je vymezena za účelem splnění tohoto požadavku – bude sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejnou zeleň v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

14.

- Je vlastníkem pozemku parc. č. 915/14 v k.ú. Přízřenice.
Nesouhlasí se zařazením povodňové hráze uprostřed předmětného pozemku.

Posouzení ZMČ:

Hledat možnosti posunutí protipovodňových hrází tak, aby byly co nejmenší zásahy do soukromých pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Omezení využití stávajících pozemků soukromých vlastníků vyplývající ze záplavového území, je limitem území je a závislé od konkrétní polohy pozemku v území. Samo protipovodňové opatření umožní stavební využití pozemků soukromých vlastníků a nezbytnou ochranu obyvatelstva a jejich majetku. Navrhovaná protipovodňová opatření nejsou libovůlí zpracovatele či pořizovatele, jsou komplexním veřejně prospěšným opatřením. Jsou umisťována s ohledem na nezbytnou ochranu celého území, nikoliv záměrně s cílem zasáhnout do práv konkrétního majitele. Umístění vyplývá z celkové koncepce protipovodňové ochrany města Brna zpracované a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna. Navržená protipovodňová hráz umožní využití větší části pozemků pro účely obytné zástavby než je v platném Územním plánu města Brna.

Koncepce protipovodňové ochrany navržená v rámci Generelu odvodnění města Brna vycházela z využití ploch podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) a z potřeby navrhnout území pro rozliv jako kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování. Při platném znění vyhlášky k ÚPmB není možné stavební využití návrhových ploch pro bydlení bez realizace protipovodňové ochrany.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

15.

- Námitky se vztahují ke konceptu územního plánu města Brna v rozsahu MČ Brno-jih, k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice.
Požaduje respektovat vesnický ráz, respektovat a zapracovat do ÚP připomínky, vůli a přání většiny místních obyvatel, respektovat a zapracovat do ÚP hustotu zástavby odpovídající bydlení v RD, omezit v ÚP výšku budov max. na 3 patra.

Posouzení ZMČ:

Doporučuje přehodnotit plochy pro bydlení – zmenšit plochy pro výstavbu BD do max. výše 3 NP a navýšit plochy pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

Územní rozvoj byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011. Přičemž dopracování územní studie „Rozvojové území Brno – jih, (2011)“ vychází mimo jiné z oponentního posudku Asociace pro urbanismus a územní plánování (Doc. Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010), který zhodnotil předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih, 2009“. Posudek v daném území ocenil zásadu urbanistické koncepce „členit území na charakterově samostatnější celky“ jako pro dané území urbanisticky vhodnou: „Jsme přesvědčeni, že důslednější členění na drobnější

charakterově různorodé celky odpovídá charakteru území a přineslo by celkově vyšší hodnotu navržené urbanistické struktury.“

Dále se posudek zabýval vyhodnocením navržené výškové hladiny zástavby (vyjádřené počty nadzemních podlaží), která vychází ze stávající převážně nízkopodlažní (1 – 3 NP) zástavby, na kterou navazuje 4 podlažní zástavba a která postupně graduje směrem k nové městské třídě a dosahuje výšky až 6 NP. Vyšší objekty – výškové architektonické dominanty nepřekračující výšku 35 m (cca 10 NP) zdůrazňují jedno z lokálních center a obohacují urbanistickou kompozici nové čtvrti.

A to s následujícím závěrem: „*Navrženou hladinu zástavby (výškové zónování) považujeme pro toto území za optimální. Potřebnému zpestření prostorů navazujících přímo na městskou třídu by přispěla možnost místního zvýšení o jedno ustupující podlaží.*“

Oponentní posudek tedy nevyvrátil sledovanou vizi rozvoje daného území jako plnohodnotné městské čtvrti, kde je cílem územní plánu nabídka rozvojových ploch ve všech potřebných funkcích i v kvalitě a v rozsahu schopném konkurovat nabídce rozvojových ploch mimo správní hranice města. Z jeho závěru nevyplývá, že je nezbytné upřednostnit výstavbu individuální na většině území a držet výškovou hladinu pro omezenou bytovou zástavbu na 3 NP.

Katastrální území Dolní Heršpice a Přízřenice jsou dlouhodobě vytyčeným rozvojovým směrem města a přesto, že se zatím nenaplnil předpoklad v oblasti rozvoje bydlení – tj. lokalizování nových ucelených obytných oblastí v jižní části města (kterým byla sledována vyváženost funkční struktury a vyváženost přepravních vztahů bydliště – pracoviště), je třeba tuto rozvojovou oblast města nadále pokládat za strategické rozvojové území. Rozvoj Dolních Heršpic a Přízřenic je příležitostí a nabídkou rozvojových území napojitelných na kvalitní infrastrukturu, které přispějí k omezení nežádoucí a pokračující suburbanizace za správními hranicemi města.

Cílem je intenzivněji urbanizovat území ze západní strany podél nové založené městské třídy ve formě bytových domů a formou postupného snižování výškové hladiny zástavby rodinnou situovat v území navazujícím na stávající rodinné domy. Tím bude pro stávající obytná území zajištěno zachování venkovského charakteru, který nebude narušen zástavbou bytovými domy umístěnými v západní části rozvojového území. Zástavba podél nové městské třídy (zakládající nová centra) bude vznikat odděleně od zástavby stávající, bude mít řešení vlastní páteřní dopravní obsluhu napojenou na vyšší dopravní systém a celkový proces plošného srůstání se stávající zástavbou bude postupný a dlouhodobý. Důležitá je i etapizace předpokládané výstavby, kdy základy urbanistické struktury rezidenčních funkcí mohou navázat nejprve na realizovaný silniční obchvat, který zajistí obsluhu výrobní zóny a je řešen s připojením na ul. Vídeňskou. V kapitole 3.1 textové části ÚS je u postupu využití uvedeno:

„Východ až střed území (plochy v kontaktu se stávající zástavbou sídel) zasažený potenciální hrozbou záplav – využití zastavitelných ploch je podmíněno realizací protipovodňových opatření - lze očekávat, že využití dotčených ploch není předmětem prvních etap.“

Připomínce směřující k jednotvárné prostorové struktuře pro výstavbu RD na úkor potlačení žádoucí variabilní struktury zástavby území nelze vyhovět, znamenalo by to založení rozvolněné kobercové zástavby, kterou nelze preferovat.

ZMČ Brno-jih se přiklání k požadavku na regulaci výšky a způsobu zástavby v plochách bydlení obsaženému v připomínce. Ve stanovisku pořizovatele je vysvětleno, proč nelze zohlednit připomínku MČ na omezení výšky zástavby do 3 NP a na rozšíření ploch pro rodinnou zástavbu.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **zpracovat do nového ÚP ochranu proti povodním,**

Stanovisko pořizovatele:

Návrh protipovodňové ochrany je zpracován do Aktualizace Územního plánu města Brna a rovněž do konceptu nového územního plánu, které jsou v současné době v procesu pořizování.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS

- **Požaduje minimalizovat plochy pro výrobu, skladování a lehkou výrobu v novém ÚP.**

Posouzení ZMČ:

Navrhuje posunutí obou páteřních komunikací o cca 50 metrů směrem k železnici, čímž se zúží průmyslová zóna. V plochách průmyslové zóny požaduje povolení pouze lehké výroby.

Stanovisko pořizovatele:

Ze zaslání e-mailu se jedná o připomínky občana a obyvatele Dolních Heršpic k novému územnímu plánu, které jsou podány s ohledem na aktuální vývoj situace a proběhnuté veřejné prezentace. Pan Krejčí důrazně namítá a žádá minimalizovat plochy pro výrobu, skladování a lehkou výrobu.

Protože se uvedená připomínka, jak je uvedeno výše, týká konceptu nového ÚP, lze pouze předpokládat, že může být současně i požadavkem na dopracování předmětné studie, podle které bude následně upraven i návrh řešení ve fázi návrhu nového ÚP.

Z vyhodnocení vypořádání námitek a připomínek uplatněných ke konceptu nového ÚP vyplývá, že pro návrh nového ÚP bude výchozí variantou var. II – tzv. vyvážená, která bude upravena tak, aby byl výsledný návrh řešení z hlediska urbanistické koncepce vyvážený. Na území MČ Brno-jih, k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice v rozsahu řešení této studie bude v návrhu ÚP rozsah ploch pro výrobu a skladování a ploch pro lehkou výrobu upraven dle závěrů vyhodnocení připomínek této územní studie.

Územní rozvoj ve studii umožňuje vyváženou skladbu všech základních funkcí pro rozvoj bydlení, pracovních příležitostí i rekreace (plochy sportu) včetně návrhu ploch nestavebních volných zahrnujících plochy zeleně městské, krajinné a plochy zemědělské. Pro tyto funkce jsou v řešeném území vymezeny zastavitelné i nezastavitelné plochy, tak aby se vzájemně neomezovaly. Vymezení ploch pro výrobu průmyslovou a skladování (PP) pod dálnicí D1 a podél železniční tratě vychází z platného ÚPmB (plochy pro průmysl).

Plošný rozsah navrhovaných ploch je ve studii upraven vzhledem k umístění nové sběrné komunikace, tvořící páteř zóny ekonomických aktivit tzv. obchvat Dolních Heršpic a Přízřenic (silnice III/15278) s propojením na navrhovaný obchvat Modřic i vzhledem k navrhované páteřní komunikaci s VHD pro rozvoj rezidenčního území. Obě trasy páteřních komunikací není žádoucí vzhledem k vlastnictví pozemků města posunovat.

Následné umístění jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na těžkou nákladovou dopravu bude podmíněno vybudováním nové sběrné komunikace a propojení na MÚK Moravanská (křižení ul. Moravanská, Vídeňská, železniční trať). Z toho vyplývá, že návrh rozvoje ploch pro průmyslovou výrobu a skladování bude podmíněn dopravní a technickou infrastrukturou. Vzhledem k výše uvedenému, dává pořizovatel pokyn studii doplnit o bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení návrhu dopravní a technické obsluhy s uvedením soupisu podmiňující dopravní a technické infrastruktury.

Podél nové sběrné komunikace pro zónu ekonomických aktivit je část z navrhovaných ploch pro železniční dopravu dle platného ÚPmB navržena pro plochy průmyslové výroby a skladování a část plochy pro dopravu a pro průmysl je navržena pro plochy občanského vybavení komerčního (CO,CV) s plochou zeleně. Cílové využití souvislého pásu západně

podél nové sběrné komunikace vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu, šířka pásu je cca 150 – 200 m.

Východně podél nové sběrné komunikace pro zónu ekonomických aktivit jsou vymezeny plochy občanského vybavení komerčního (CV, CO, CS), kde v plochách CV, co se týká obecně výroby, lze umístit pouze služby charakteru výroby a případně i nerušící výrobu, pokud vlivy vyplývající z těchto provozů a obsluhy nezasáhnou mimo pozemky staveb a zařízení. Dále jsou východně podél nové sběrné komunikace pro zónu ekonomických aktivit ve vybraných částech u ploch komerčního občanského vybavení vymezeny i plochy smíšené obytné (S).

Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch komerčních občanského vybavení po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území.

S ohledem na uvedené zdůvodnění jsou plochy pro průmyslovou výrobu a skladování (PP) a plochy komerčního občanského vybavení pro služby charakteru výroby a nerušící výroby (CV) navrženy v optimálním rozsahu vzhledem k celkovému rozsahu územního rozvoje řešeného území.

Pokyn pro zpracovatele:

Doplňte bilanční část a schéma návrhu etapizace řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně soupisu podmiňujících investic. Schéma návrhu etapizace zpracujte tak, aby bylo zřejmé, na které zastavitelné plochy se váže navrhovaná infrastruktura.

- **S rozvahou navrhnout silniční obchvat a napojení MHD v novém ÚP.**

Stanovisko pořizovatele:

Územní studie vymezuje koridory a plochy komunikací a prostranství místního významu pro zpřístupnění funkčních ploch v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Součástí těchto koridorů jsou rovněž komunikace pro dopravní obsluhu, které zajišťují prostupnost územím. Sběrná komunikace pro tranzitní dopravu je vymezena na okraji řešeného území, obsluha hromadnou dopravou je situována v koridoru páteřní obslužné komunikace s ohledem na plošnou obsluhu území.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

16.

- **Jsou vlastníky pozemků parc. č. 915/31, 835/21, 835/23, 835/22 v k.ú. Přízřenice Nesouhlasí s umístěním protipovodňové hráze přes předmětné pozemky.**

Posouzení ZMČ:

Hledat možnosti posunutí protipovodňových hrází tak, aby byly co nejmenší zásahy do soukromých pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Na pozemcích 835/21, 835/22, 835/23 není protipovodňová hráz navrhována.

K námitce vlastníka pozemku 915/31: Omezení využití stávajících pozemků soukromých vlastníků vyplývající ze záplavového území je limitem území je a závislé od konkrétní polohy pozemku v území. Protipovodňové opatření umožní stavební využití pozemků soukromých vlastníků a nezbytnou ochranu obyvatelstva a jejich majetku. Navrhovaná protipovodňová

opatření nejsou libovůlí zpracovatele či pořizovatele, jsou komplexním veřejně prospěšným opatřením. Jsou umísťována s ohledem na nezbytnou ochranu celého území, nikoliv záměrně s cílem zasáhnout do práv konkrétního majitele. Umístění vyplývá z celkové koncepce protipovodňové ochrany města Brna zpracované a schválené Zastupitelstvem města Brna v rámci Generelu odvodnění města Brna. Navržená protipovodňová hráz umožní využití větší části pozemků pro účely obytné zástavby než je v platném Územním plánu města Brna.

Koncepce protipovodňové ochrany navržená v rámci Generelu odvodnění města Brna vycházela z využití ploch podle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) a z potřeby navrhnout území pro rozliv jako kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování. Při platném znění vyhlášky k ÚPmB není možné stavební využití návrhových ploch pro bydlení bez realizace protipovodňové ochrany.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

17.



- **Je vlastníkem pozemků parc.č. 240/1-4 v k.ú. Přízřenice**
Nesouhlasí s umístěním veřejné zeleně na těchto pozemcích.

Posouzení ZMČ:

- Navrhují zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá ulice Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytváří dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím
- Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu.

Stanovisko pořizovatele:

Pro rekreaci, odpočinek a jako náhrada za původní přírodní prostředí je v založené urbanistické struktuře územní studie „Rozvojové území Brno- jih“- 2011 určena veřejně přístupná městská zeleň (Z). V souladu s oponentním posudkem (Asociace pro urbanismus a územní plánování- Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010) zhodnocující předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih“- 2009 jsou v územní studii „Rozvojové území Brno- jih“- 2011 vedeny pásy zeleně vytvářející klidové prostředí pro každodenní rekreaci a rekreační sport kolmo nikoliv souběžně s městskou třídou. Dále jsou plochy pro každodenní rekreaci v souladu s oponentním posudkem navrženy v těsném sousedství bydlení jako zeleň otevřených bloků bytových domů. Plochy zeleně jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy zeleně v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků. Vzhledem k tomu, že podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v části od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice jsou pozemky v soukromém vlastnictví v již založené zástavbě rodinných domů, dle platného ÚPmB v ploše bydlení čistého (BC), bude navržená plocha zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice zahrnuta do ploch bydlení. Zbývajících část navrženého pásu zeleně, který je umístěný podél komunikace na pozemku p.č. 242 od pozemku p.č. 851/1 směrem k ul. Vídeňská bude pro funkci zeleně ponechána v souladu s oponentním posudkem. Umístění zrušené části pásu zeleně bude prověřeno v části od pozemku p.č.839 k.ú. Přízřenice směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB

jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Dále bude umístění zeleně prověřeno i v navazující části kolem nové páteřní komunikace mezi bytovými domy.

Pokyn pro zpracovatele:

Pás zeleně vymezený podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná až po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice přičleňte k plochám bydlení. Umístění zrušené části pásu zeleně prověřte v části od pozemku p.č. 839 směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Umístění zeleně prověřte i v navazující části kolem páteřní komunikace mezi bytovými domy.

18.

- **Jsou vlastníci pozemku parc.č. 420/1 v k.ú. Přízřenice.**
Nesouhlasí s navrženou komunikací, která přetíná předmětný pozemek.
Nesouhlasí s ponecháním ploch drážní dopravy DD – zatížení hlukem a prachem.

Posouzení ZMČ:

ZMČ Brno-jih doporučuje, s ohledem na novou zástavbu předmětného území, zrušit navrženou komunikaci dělicí soukromé pozemky (od parc. č. 414/1 až po parc. č. 467 k. ú. Přízřenice) v cca 2/3 od ulice Modřická.

Stanovisko pořizovatele:

Územní studie vymezuje koridory a plochy komunikací a prostranství místního významu pro zpřístupnění funkčních ploch v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Součástí těchto koridorů jsou rovněž komunikace pro dopravní obsluhu, které zajišťují prostupnost územím.

Oproti platnému Územnímu plánu města Brna je navržena nová příčka v území, která zajišťuje lepší obsluhu a využití území s ohledem na rozměr parcel. Jedná se o nabídku využití území a záleží na dohodě vlastníků pozemků v předmětné lokalitě.

Plocha DD je vymezena již v platném ÚPmB, v případě zástavby této plochy musí být splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů.

Připomínce se vyhovuje částečně a to v požadavku na zrušení navržené komunikace přes soukromé pozemky, ve zbylé části se připomínce nevyhovuje

Pokyn pro zpracovatele:

S ohledem na doporučení ZMČ Brno-jih navržené komunikace přes soukromé pozemky nevymezujte.

- **Nesouhlasí s výstavbou bytových domů (BB) s indexem zastavitelnosti 1,2 na parcelách 479/1, 479/2, 480/1. Požadují zástavbu RD.**

Posouzení ZMČ:

ZMČ Brno-jih doporučuje plochu za pozemky od parc. č. 414/1 až po parc. č. 467 k. ú. Přízřenice využít pro výstavbu rodinných domů místo bytové výstavby.

Stanovisko pořizovatele:

Územní rozvoj na katastrálních územích Dolní Heršpice a Přízřenice byl na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli znovu přehodnocen a prověřen touto dopracovanou územní studií z roku 2011. Sledovaným cílem je urbanizovat území ze západní strany podél nové založené městské třídy ve formě bytových domů a formou postupného snižování výškové hladiny zástavbu rodinnou situovat v území navazujícím na stávající rodinné domy.

Pozemky parc. č. 479/1, 479/2 a 480/1 k. ú. Přízřenice jsou součástí plochy, která je v přímém kontaktu s budoucí městskou třídou, která má v budoucnu převzít část dopravy ve směru na Modřice, které se dnes odehrává v trase komunikace Havránkova - Zelná – Modřická.

Vzhledem k předpokládanému významu této nové páteřní komunikace není vhodné vymezovat plochu BR pro bydlení v rodinných domech, žádoucí je podél městské třídy výstavba domů bytových. Tuto plochu lze vnímat také jako vhodné urbanistické opatření – izolační funkci, která zajistí odclonění navazujících ploch BR pro individuální zástavbu rodinnou od páteřní komunikace. Vymezit plochu, jejíž součástí jsou zmíněné pozemky, pro zástavbu rodinnou není vhodné, proto nelze připomínce vyhovět. Není v souladu se sledovanou prostorovou strukturou zástavby uvedenou výše. Nicméně pro plynulý přechod výškové hladiny mezi bytovou zástavbou a RD je na pozemcích vymezena plocha BB s limitem 3NP.

ZMČ Brno-jih se přiklání k požadavku zástavby pozemků RD obsaženému v připomínce. Ve stanovisku pořizovatele je vysvětleno, proč nelze zohlednit připomínku MČ na vymezení plochy BR, pro výstavbu rodinnou.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Požadují dostatečně a reálně zapracovat plochy pro rekreaci a odpočinek – ne na soukromých pozemcích.**

Posouzení ZMČ:

- Navrhují zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá ulice Zelná) až po pozemek p.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytváří dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím
- Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu.

Stanovisko pořizovatele:

Pro rekreaci a odpočinek je v založené urbanistické struktuře územní studie „Rozvojové území Brno- jih“-2011 určena veřejně přístupná městská zeleň (Z) a krajinná zeleň (KR, KS). Dále plochy sporu a pohybových aktivit (CS) vymezené v návaznosti na plochy občanské vybavenosti - školství. V souladu s oponentním posudkem (Asociace pro urbanismus a územní plánování- Ing. arch. Mužík a kol., 8/2010) zhodnocující předcházející územní studii „Rozvojové území Brno-jih“ - 2009 jsou v územní studii „Rozvojové území Brno- jih“-2011 vedeny pásy zeleně vytvářející klidové prostředí pro každodenní rekreaci a rekreační sport kolmo nikoliv souběžně s městskou třídou a kolem vodních toků. Dále jsou plochy pro každodenní rekreaci v souladu s oponentním posudkem navrženy v těsném sousedství bydlení jako zeleň otevřených bloků bytových domů. Plochy pro rekreaci a odpočinek jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro rekreaci v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků. Vzhledem k tomu, že podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 v části od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice jsou pozemky v soukromém vlastnictví v již založené zástavbě rodinných domů, dle platného ÚPmB v ploše bydlení čistého (BC), bude navržena plocha zeleně podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice zahrnuta do ploch bydlení. Zbývající část navrženého pásu zeleně, který je umístěný podél komunikace na pozemku p.č. 242 od pozemku p.č. 851/1 směrem k ul. Vídeňská bude pro funkci zeleně ponechána v souladu s oponentním posudkem. Umístění zrušené části pásu zeleně bude prověřeno v části od pozemku p.č.839 k.ú. Přízřenice směrem k ul. Vídeňská, kde jsou

pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF.

Dále bude umístění zeleně prověřeno i v navazující části kolem navrhované páteřní komunikace pro rozvoj rezidenčního území mezi bytovými domy.

Pokyn pro zpracovatele:

Pás zeleně vymezený podél stávající komunikace na pozemku p.č. 242 od ulice Zelná až po pozemek p.č. 851/1, k.ú. Přízřenice přičleňte k plochám bydlení. Umístění zrušené části pásu zeleně prověřte v části od pozemku p.č. 839 směrem k ul. Vídeňská, kde jsou pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna a dle platného ÚPmB jsou v ploše komunikací a prostranství místního významu a v ploše ZPF. Umístění zeleně prověřte i v navazující části kolem páteřní komunikace.

19.

- **Nesouhlasí se změnou smíšené plochy pro výrobu a služby na plochu smíšenou obytnou na části parcely č. 80/1.**

Stanovisko pořizovatele:

V připomínce žadatel svůj nesouhlas zdůvodňuje, že by případná bytová výstavba kolidovala se nesoudními areály služeb a výroby (LPS AUTOMOTIVE, CRANE SERVIS BRNO), kde jsou některé činnosti provozovány i ve vícesměnném i nočního provozu. Dle žadatele se jedná o činnosti obtížně slučitelné s případnou budoucí bytovou výstavbou, proto se změnou využití předmětného pozemku nesouhlasí.

Bývalý areál JZD v Přízřenicích pod Starým náměstím (původně statek cca z 13 století, v roce 1750 zámek se statkem) sloužící dnes pro provozovny služeb a výroby je ve studii oproti platnému ÚPmB rozdělen novou trasou komunikace, která návrhovou smíšenou plochu výroby a služeb (SV) člení na dvě části. Jihovýchodní část plochy podél koryta vodního toku (bývalé mlýnské rameno) je navržena pro plochu smíšenou obytnou (S) včetně pozemku p.č. 80/1 v k.ú. Přízřenice a zbývající část plochy je ponechána jako stabilizovaná plocha komerčního občanského vybavení pro obchod a služby (CV). Hlavního účel využití ploch smíšených obytných dle návrhu změny textové části regulativů OZV města Brna č. 2/2004 v rámci pořizované změny ÚPmB slouží pro bydlení a dále pro občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční (sport, služby charakteru výroby, nerušící výroba, obchod a služby s omezením prodejní plochy). Plochy S lze tedy obecně využít pro kterýkoliv účel uvedený v hlavním využití, nebo je vzájemně kombinovat tak, aby cílově nevyloučily možnost využití pro bydlení. Plochy CV slouží pro služby charakteru výroby a pro nerušící výrobu, pokud vlivy vyplývající z těchto provozů a obsluhy nezasáhnou mimo pozemky staveb a zařízení. Z výše uvedeného vyplývá, že pokud bude na předmětném pozemku navrhované využití dle studie, tak jeho stávající využití včetně budoucího cílového využití nesmí vyloučit možnost využití pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že plochy S obecně umožňují větší variabilitu využití je v předmětné lokalitě žádoucí tuto navrhovanou plochu ponechat.

S ohledem na požadavek žadatele lze upravit rozsah plochy S včetně úpravy dopravního řešení tak, že předmětný pozemek bude zahrnut do plochy CV a bude s ohledem na stávající stav využití v rozsahu areálu firmy CRANE SERVIS BRNO ponechán v souladu s platným ÚPmB v plochách přestavby.

Pokyn pro zpracovatele:

Upravte rozsah plochy S podél bývalého mlýnského ramene včetně úpravy dopravního řešení tak, že pozemek p.č. 80/1v k.ú. Přízřenice zahrňte do plochy CV a v rozsahu areálu firmy CRANE SERVIS BRNO ponechte v souladu s platným ÚPmB v plochách přestavby.

- **Nesouhlasí se záměrem vést středem plochy p.č. 80/1 vodovodní přípojku. Požadují posunout protipovodňovou hráz a hranici biokoridoru jižním směrem do pozemku p.č. 80/16 (majetek obce).**

Stanovisko pořizovatele:

Schematické zakreslení hráze protipovodňové ochrany vychází z koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna. Přesné umístění hráze bude řešeno až v podrobnější dokumentaci v koordinaci s řešením komunikace a inženýrských sítí.

Pokyn pro zpracovatele:

Vyhledejte nový koridor pro významný vodovod mimo pozemky soukromého vlastníka, minimalizujte riziko neprojednání trasy významného vodovodu pro další stupeň projektové přípravy.

- **Nesouhlasí se zřízením biokoridoru a plochy NATURA za plánovanou protipovodňovou hrází do pozemku p.č. 80/18 z důvodu umístění stávající trafostanice a odpojovacího sloupu VN.**

Stanovisko pořizovatele:

Trafostanice a sloup VN jsou stávající zařízení a jsou mimo plochy NATURA a ÚSES. Navrhovaný regionální biokoridor a evropsky významná lokalita Natura uvedený pozemek zasahují pouze okrajově a jeho využití neovlivní.

Pokyn pro zpracovatele:

Z připomínky nevyplývají žádné požadavky na úpravu řešení v ÚS.

- **Nesouhlasí s navrženou komunikací mezi areály p.č. 80/1 a 80/22 s ohledem na malou šířku mezi objekty. Požadují komunikaci posunout mezi objekty p.č. 77 a 80/2 do stávající panelové vozovky.**

Posouzení ZMČ:

ZMČ doporučuje ponechat návrh studie, neboť komunikace má odlehčit dopravě do areálů ze strany Starého náměstí. Doporučení je zohledněno ve stanovisku pořizovatele.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o komunikaci zajišťující i obsluhu funkční plochy, která byla z části vymezena již v platném ÚPmB. Vzhledem k více jevům v území (např. protipovodňová opatření) je nutná jejich vzájemná koordinace a tím jednoznačné vymezení dopravní obsluhy území.

Pokyn pro zpracovatele:

Dořešte a jednoznačně vymezte dopravní obsluhu území mezi ulicemi Břeclavskou, Jezerní a Starým náměstím. Prověřte možnost úpravy vedení komunikace mezi objekty p.č. 77 a 80/2 v k.ú. Přízřenice.

20.

- Rozporuje řešení protipovodňové ochrany firmy LPS Automotive s.r.o. a požaduje zapracování řešení s částečným posunem protipovodňového ohrázování na základě doloženého podkladu

Stanovisko pořizovatele, Pokyn pro zpracovatele:

Jedná se o věcně shodnou připomínku uplatněnou paní Snášelovou a vypořádanou viz. připomínka č. 5.

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

- **Protipovodňová opatření**
 - ZMČ doporučuje vyzvat zpracovatele GOMB k prověření navrženého stavu se skutečným stavem v terénu (např. Přízřenický náhon) a řešit nesrovnalosti a chyby v generelu.
 - MČ Brno – jih svolá jednání ve věci nesrovnalostí v generelu odvodnění města Brna za účasti zástupců SmB, KÚ JmK, MmB- OÚPR a zpracovatele generelu.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh protipovodňových opatření (PPO) je koncipován jako celková koncepce PPO města Brna proti Q100. Detaily řešení mají být dopřesněny v rámci další projektové přípravy (DUR). Objednatel i zpracovatel jsou však připraveni ke spolupráci při dopřesnění ochrany konkrétních lokalit a případné aktualizaci návrhu ochrany z toho vyplývající. Vzhledem k tomu, že se jedná o dopřesnění řešení lokálního významu, nepovažujeme účast zástupců KÚ JmK za nezbytnou.

- **ZMČ požaduje sesouladit výkresy územní studie s aktuální katastrální mapou.**

Stanovisko pořizovatele:

Požadavek bude zohledněn.

Pokyn pro zpracovatele:

Územní studii dopravujte nad nejaktuálnějšími daty z katastrální mapy, které jsou na MMB k dispozici.

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.

Pokyn pro zpracovatele:

V rámci prostupnosti území vymezte optimální polohu výhledového komunikačního propojení ulice Havránkovy a dálničního mostu u nákupního centra Avion.

OÚPR MMB
Listopad 2012

Příloha č.1

Posouzení námitek a připomínek k Územní studii „Rozvojové území Brno – jih“

Bylo podáno celkem 19 námitek, z toho se 2 týkaly projednávání 3 variant konceptu ÚPmB a přímo neřešily územní studii.

Komentář – vyhodnocení:

POSOUZENÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍ STUDII „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO – JIH“

Bylo podáno celkem 19 námitek, z toho 2 se týkaly projednání 3 variant konceptu ÚPmB a přímo neřešily územní studii.

17 platných připomínek bylo rozděleno do 5 okruhů, kterých se námitky a připomínky týkaly.

1/ Protipovodňová opatření

1a/ Doporučujeme vyzvat zpracovatele Generelu odvodnění města Brna k prověření navrženého stavu se skutečným stavem v terénu (např. Přízřenický náhon je uveden jako hrazený – skutečnost, není zde žádné hradlo) a řešit nesrovnalosti a chyby v generelu.

1b/ MČ Brno – jih svolá jednání ve věci nesrovnalostí v generelu odvodnění města Brna za účasti zástupců SmB, KÚ JmK, MmB – OÚPR a zpracovatele generelu.

1c/ Hledat možnosti posunutí protipovodňových hrází tak, aby byly co nejmenší zásahy do soukromých pozemků.

2/ Komunikace, která se dotýká jižní hranice areálů LPS Automotive, s.r.o. a pozemků ing. Suchánka v k.ú. Přízřenice

Doporučuje ponechat návrh studie, neboť komunikace má odlehčit dopravě do areálů ze strany Starého náměstí

3/ Průmyslová zóna a páteřní komunikace

3a/ Navrhujeme posunutí obou páteřních komunikací o cca 50 metrů směrem k železnici, čímž se zúží průmyslová zóna.

3b/ V plochách průmyslové zóny požadujeme povolení pouze lehké průmyslové výroby.

3c/ V případě nemožnosti posunutí páteřních komunikací o cca 50 metrů z urbanistického hlediska, provést návrh protihlukových opatření k ulici Moravanská

4/ Zeleň

4a/ Navrhujeme zrušení ploch zeleně podél stávající komunikace na pozemku parc.č. 242 v k.ú. Přízřenice (kolmá k ulici Zelná) až po pozemek parc.č. 839 k.ú. Přízřenice, vzhledem ke skutečnosti, že je situovaná do stávajících zahrad, které samy o sobě vytvářejí dostatečný ochranný pás mezi zastavěným územím.

4b/ Zeleň přidat mezi bytové domy zejména u páteřní komunikace v minimálně stejném rozsahu

5/ Bytová výstavba

5a/ Doporučujeme přehodnotit plochy pro bydlení - zmenšit plochy pro výstavbu BD do max. výše 3. NP a navýšit plochy pro výstavbu RD

5b/ Doporučujeme, s ohledem na novou zástavbu předmětného území, zrušit navrženou komunikaci dělící soukromé pozemky (od parc.č. 414/1 až po parc.č. 467 v k.ú. Přízřenice) v cca 2/3 od ulice Modřická. Plocha za pozemky využít pro výstavbu rodinných domů místo bytové výstavby.

5c/ Souhlasíme s návrhem studie umístit na parc.č. 483/114 v k.ú. Přízřenice rodinné domy, požadujeme opravit výkres č. 6 (výškové zónování, kde jsou částečně zakresleny domy bytové)

6/ Požadujeme sesouladit výkresy studie s aktuální katastrální mapou