

Obsah změny Územního plánu města Brna
pořizované zkráceným postupem
ozn. B333 p391 MC Malomerice Obrany

Cíl změny

Cílem změny je prověřit možnost změny platného ÚPmB v území dle požadavku MČ Brno-Maloměřice a Obřany.

Požadavky na prověření

Návrhem změny:

- prověřte možnost změny funkčního využití ze stávající funkce na funkce podle požadavku MČ Brno-Maloměřice a Obřany v bodě 1,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP, ÚS a Návrh nového ÚPmB,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

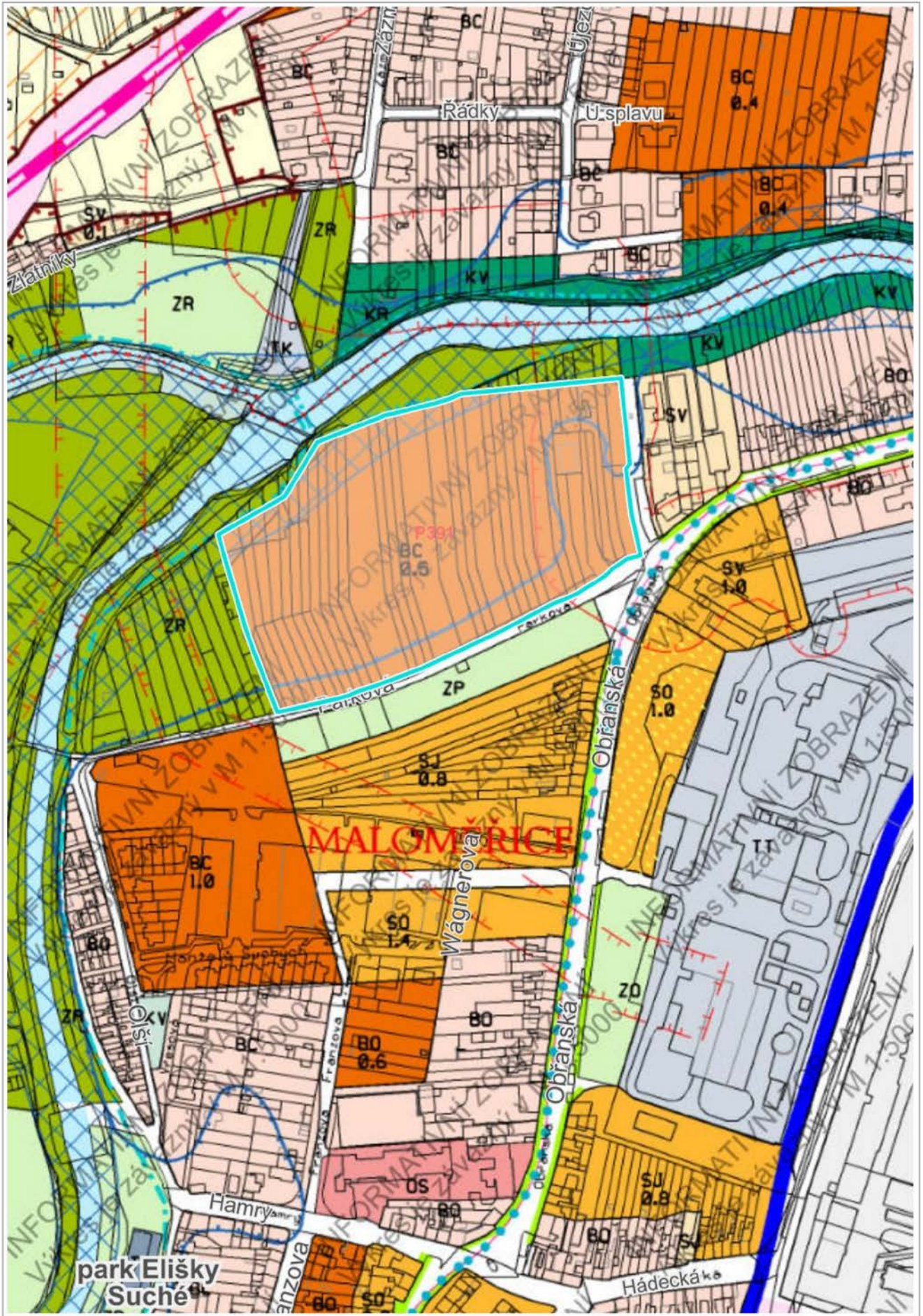
Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Bude zpracováno, pokud je požadováno v příslušných stanoviscích KÚ JMK.

Příloha:

Popis požadavků MČ Brno-Maloměřice a Obřany

Orientační vymezení řešeného území změny ÚPmB viz zákres v mapě





Statutární město Brno
Městská část Brno – Maloměřice a Obřany
starostka

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

P391

MMB/0561122/2022

listy: 1 přílohy: 1

druh: Požadavek 2x



mmb1es8328a2f4 Doručeno: 16.11.2022

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	16 -11- 2022
Č.j. MMB:
Příl.:

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

VYŘIZUJE: Ludmila Kutáková
TELEFON: +420 545 423 980
E-MAIL: starosta@malomerice.cz
DATUM: 16.11.2022

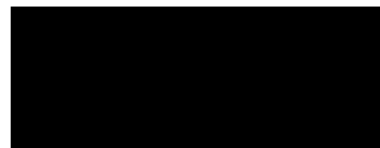
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo: 18 -11- 2022	
Č.j. MMB:
Příl.:

Dobrý den,

dovolujeme si touto cestou podat za naši městskou část požadavek na pořízení změny územně plánovací dokumentace zkráceným postupem řízení.

S pozdravem

Statutární město Brno
Městská část Brno-Maloměřice a Obřany
Selská 66, 614 00 Brno



Ing. Ludmila Kutáková
starostka městské části Brno – Maloměřice a Obřany

Počet listů přílohy: 6

Požadavek na pořízení změny územně plánovací dokumentace zkráceným postupem pořízení

Dovoluji si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování zkráceným postupem:

- změny ÚP města Brna*
- změny regulačního plánu (doplňte název)*

***Vyberte hodící se!**

a. Identifikační údaje podatele:

Městská část Brno Maloměřice a Obřany
Starostka: Ing. Ludmila Kutálková
Selská 66
614 00 Brno

b. Popis požadavku

ulice Parková, návrhová stavební plocha podél cesty na bývalém maloměřickém hřbitově

Zmenšit rozsah stavební plochy, aby zůstala většina původní rozlívové plochy (např. pro zahrádky budoucích domů). Navrhujeme úpravu v duchu připravovaného ÚP, kde je lokalita rozdělena na dvě části. Plocha označená v připravovaném ÚP jako B/r2 by byla změněna na městskou všeobecnou, popř. Rekreační zeleň a plocha B/v3 dle určení v připravovaném ÚP by byla ponechána.

Na ponechané návrhové stavební ploše přepočítat IPP tak, aby dovozoval možnost stavby rodinných domů nebo nejvýše třípodlažních bytových domů. Vymezením uliční a stavební čáry preferovat řadovou výstavbu nad volnou zástavbou solitérních BD.

Katastrální území Maloměřice [612499], Parcelní čísla: od 395/6, 395/13, 394/7 přes 398/14, 398/10, 398/1 po 404/1, 407.

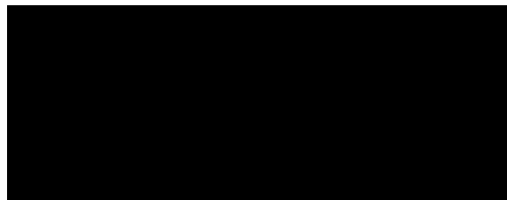
c. Důvody pro pořízení změny ÚPD

Návrhová stavební plocha vzniká na místě, které funguje jako přirozená rozlívová plocha řeky Svitavy schopná pojmout dvacetiletou i stoletou vodu, aniž by došlo k ohrožení stávající zástavby zejména na ulici Obřanská. Tuto rozlívovou plochu bude nutné v případě jejího zániku v důsledku zastavění a oddělení protipovodňovou hrází nahradit jinými opatřeními po směru toku řeky Svitavy. A dle stále platného Generelu odvodnění města Brna by náhrada tohoto přirozeného poldru vedla k nadměrným a bezprecedentním zásahům do osobního vlastnictví obyvatel MČ Maloměřice a Obřany. Považujeme za silně nelegitimní takto zasahovat do osobního vlastnictví, kde hlavní důvod je umožnit soukromému investorovi komerční bytovou výstavbu na jeho pozemcích.

Dalším důvodem pro přísnější regulaci zástavby v předmětné lokalitě je aktuálně naplněná kapacita dopravy a veřejných služeb v MČ Maloměřice a Obřany. Jakákoliv rozsáhlejší bytová výstavba v blízkosti ulice Obřanská, která je jediným dopravním průtahem přes městskou část, by vedla ke zhoršení již tak špatné dopravní situace.

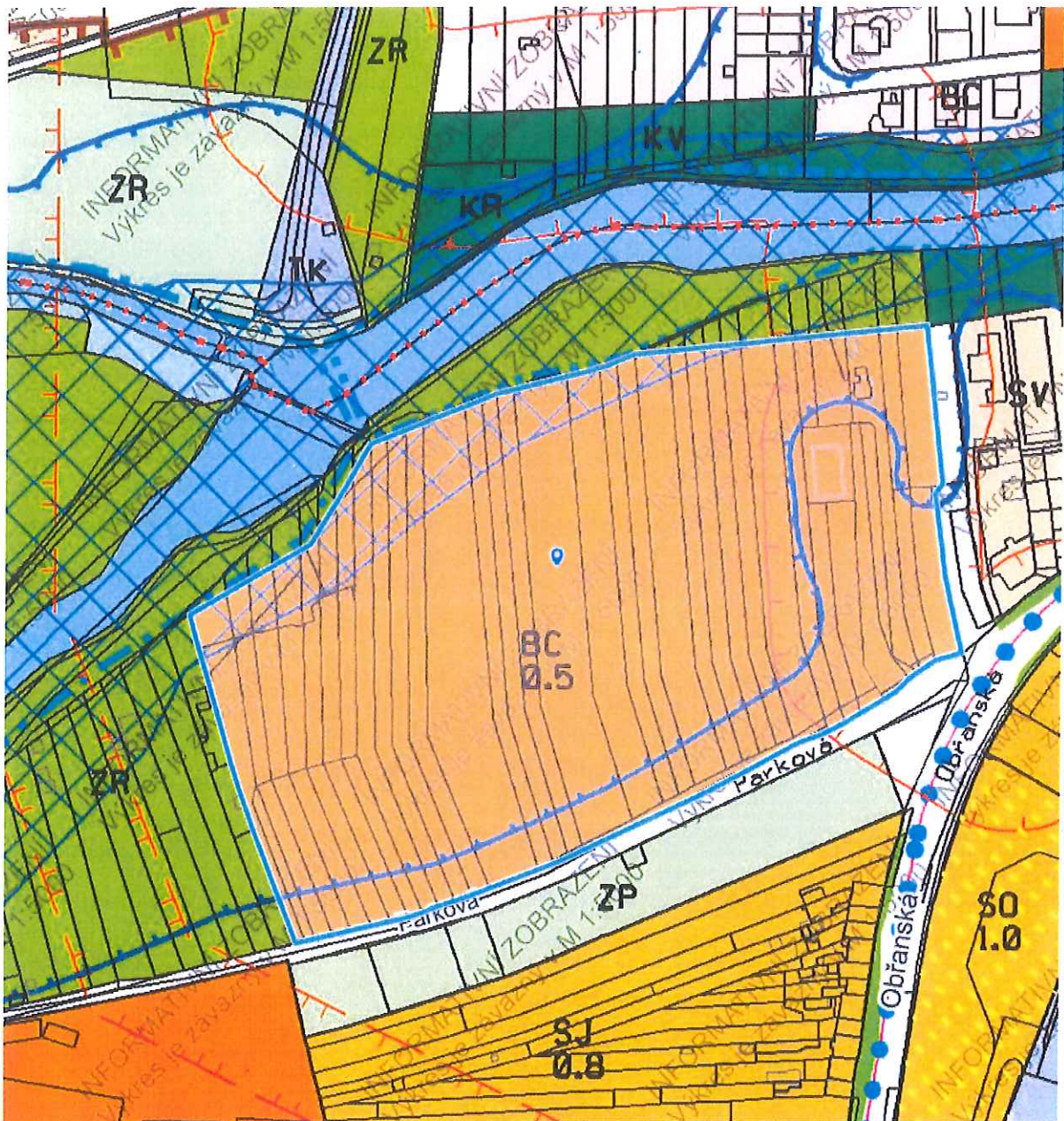
Změna proto navrhuje kompromisní řešení, při kterém zástavba v této lokalitě nebude úplně vyloučena, avšak bude umožněn jen její omezený rozsah s cílem vyvarovat se výše zmíněných rizik. Část lokality k vyloučení z návrhové plochy může být využita pro zahrádky obytných domů (se souhlasem vlastníků vědomých si rizika záplavové plochy). Protipovodňová opatření nutná pro výstavbu domů podél ulice Parková pak budou smět být jen nejmenšího nutného rozsahu pro ochranu staveb, nikoliv jejich pozemků.

V Brně dne 13. 11. 2022



Statutární město Brno
Městská část Brno-Maloměřice a Obřany
Selská 66, 614 00 Brno

PŘÍLOHA: vymezení řešeného území na výřezu z ÚPD (ÚPmB nebo RP)



Požadavek na pořízení změny územně plánovací dokumentace zkráceným postupem pořízení

Dovoluji si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování zkráceným postupem:

- změny ÚP města Brna*
- změny regulačního plánu (doplňte název)*

**Vyberte hodící se!*

a. Identifikační údaje podatele:

Městská část Brno Maloměřice a Obřany
Starostka: Ing. Ludmila Kutálková
Selská 66
614 00 Brno

b. Popis požadavku

Katastrální území: Maloměřice [612499]
Parcelní čísla pozemků: 2230/10, 2230/11, 2230/12, 2230/13, 2230/154

Funkční plocha a regulativy – stávající stav:

BO – plocha všeobecného bydlení, stavební návrhová, IPP = 0,5, výměra 18551,7 m²
KV – plocha krajinné zeleně všeobecné, stavební návrhová, výměra 2907,8 m²

Funkční plocha a regulativy – navrhovaný stav:

- 1) Změna plochy KV, krajinné zeleně všeobecné, na plochu ZO, plochu ostatní městské zeleně při plném zachování jejího plošného vymezení.
- 2) Zrušení dopravního napojení návrhové plochy bydlení všeobecného v rozsahu plánované III. etapy Čtvrti Pod Hády na ulice Zimní a Jarní. Dopravní obsluha všech etap Čtvrti Pod Hády bude pouze z ulic Pod Hády s napojením z ulice Jedovnické.

c. Důvody pro pořízení změny ÚPD

Navrhované změny řeší urbanistické vztahy plánovaného developerského projektu Čtvrť pod Hády, jehož III. etapa je přístupná z křižovatky ulic Zimní, Jarní a zpevněné lesní cesty s vyloučením motorového provozu propojující tuto lokalitu s ulicí Pod Hády; a obyvatel stávajících rodinných domů.

- 1) Plocha městské zeleně všeobecné na rozdíl od stávající plochy krajinné zeleně všeobecné zajistí investorovi plánované Čtvrti pod Hády více možností pro využití pozemku v jeho vlastnictví ve prospěch nejen obyvatelů jeho investičního záměru, ale i stávajících obyvatelů a uživatelů okolních staveb pro výrobu a podnikání. Především umožní vybudování parkového mobiliáře a zpevněných pěších cest splňujících požadavky vyhlášky 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Oproti tomu je důležité především nepřipustit takové změny územního plánu, které by vedly ke zmenšení rozsahu této plochy zeleně. Na návrhové stavební ploše dle kvalifikovaného odhadu využití IPP lze předpokládat vznik až pětipodlažních bytových domů, které se budou nacházet v nejtěsnější možné blízkosti stávajících rodinných domů, které jsou většinou jednopodlažní s podkrovím. Zachování adekvátní plochy ozeleněného svahu se stromovým porostem vytvoří žádoucí urbanisticky kompoziční

předěl mezi dvěma hmotově naprosto nesouměřitelnými strukturami zástavby. Zmenšení rozsahu plochy zeleně by navíc mohlo umožnit novou výstavbu v těsné pohledové návaznosti na zahrady stávajících rodinných domů a narušit tak právo uživatelů těchto domů na soukromí coby součástí osobní důstojnosti.

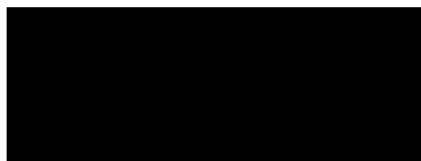
2) Při výstavbě plánované III. etapy Čtvrti Pod Hády lze očekávat nárůst počtu bytových jednotek až o nízké stovky při několikanásobně větší hustotě zalidnění než je u stávající výstavby. Rovněž lze předpokládat zvýšení intenzity dopravy v místě kontaktu obytného souboru s ulicí Jarní na cca 100 – 200 vozidel za hodinu v době dopravní špičky. Součástí záměru investora je napojení celého komplexu na ulici Pod Hády a Jedovnickou. Domníváme se však, že je nutné počítat i s případem, kdy ve III. etapě investor provede napojení na ulice Jarní a Zimní a rovněž tak dopravně propojí všechny etapy Čtvrti Pod Hády navzájem. Dle dosavadních neúplných jednání investora s KAM Brno je sice tato varianta nepravděpodobná, navíc není obsažena ani v připravovaném územním plánu (jehož zahájení platnosti nelze v dohledné době považovat za jisté) Proto taková vyjádření postrádají jakoukoliv závaznost.

Může tak nastat i nejnepříznivější případ, kdy si až 75% obyvatel všech etap záměru Čtvrť Pod Hády bude zkracovat cestu přes ulici Kulkovu a Zimní a nebo dokonce vzniklé propojení ulic Pod Hády a Jarní poslouží jako zkratka pro tranzitní dopravu přijíždějící po ulici Jedovnická a mířící dál do centra Brna. Tato trasa do centra města je totiž kratší a nabízí se jako objízdná trasa, pokud cesta po Jedovnické, Žarošické a Rokytově ulici bude dopravně přetížená. Abychom předešli takovému nárůstu dopravní zátěže, který by byl pro stávající obyvatele nejen obtěžující, ale mohl by i způsobovat kongesce znemožňující dopravní obsluhu stávající obytné oblasti v rozumném čase (zejména pro hromadnou dopravu), požadujeme zamezení vzniku tohoto dopravního propojení.

Domníváme se, že ulice Zimní nemá dostatečnou šířku pro provoz a rozšíření není možné, absentuje krajnice, chodník. Z jedné strany se nachází les, z druhé strany garáže a domky, proto není možné ji rozšířit. Křižovatka ulic Zimní a Kulkova je nepřehledná, nevyhne se auto s autobusem MHD, navíc je tato komunikace ve velkém podélném sklonu, v zimě pravidelně namrzá. Ulice Kulkova bude součástí předpokládaného obchvatu směrem na Bílovice nad Svitavou a jako budoucí rychlostní komunikace nemůže být zatížena napojením takového objemu dopravy. Rovněž považujeme za nevhodné, pokud by se doprava do Čtvrti Pod Hády měla rozdělit mezi ulice Zimní a Jarní přímo se napojující na plánovaný obchvat. Znamenalo by to nárůst dopravy, na který daná původní lokalita v žádném případě není projektována.

Za navrhovatele – jméno:

V Brně dne 16. 11. 2022



PŘÍLOHY:

- vymezení řešeného území na výřezu z ÚPD (ÚPmB nebo RP)
- seznam podatelů vč. podpisů oprávněných osob

Statutární město Brno
Městská část Brno-Maloměřice a Obřany
Selská 66, 614 00 Brno

Příloha 1: Vymezení řešeného území na výřezu z ÚPD

