

Opatření obecné povahy č. 10/2024

Změna RP MČ Medlánky – RP Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB- B4/22

Zastupitelstvo města Brna jako orgán oprávněný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k vydávání změn platného Regulačního plánu MČ Medlánky (schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna dne 5.11.1998) na svém Z9/18 zasedání konaném dne 18. 6. 2024 v souladu s § 188 odst. 3, § 71 odst. 3 a § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

Změnu RP MČ Medlánky – RP Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22

ve struktuře:

Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22

Textová část

Grafická část:

2	Hlavní výkres	1 : 2 000
8	Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

Odůvodnění Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22

Textová část:

Část I - Obsah

Část II - Text obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č.3/1999, ve znění opatření obecné povahy č.1/2017 s vyznačenou Změnou RP

Grafická část:

1	Širší vztahy	1 : 10 000
7	Zábor ZPF	1 : 2 000
11	Koordinační výkres	1 : 2 000

Poučení

OBSAH ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Vymezení řešené plochy	4
2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	6
5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	6
7. Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002, o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017	6
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů	7
10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	8
11. Údaje o počtu listů změny regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	8

GRAFICKÁ ČÁST

2 Hlavní výkres	1 : 2 000
8 Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

Následující text změny obsahuje zkratky:

<i>BO</i>	<i>plochy všeobecného bydlení</i>
<i>BC</i>	<i>plochy čistého bydlení</i>
<i>č.</i>	<i>číslo</i>
<i>IPP</i>	<i>index podlažní plochy</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>MČ</i>	<i>městská část</i>
<i>odst.</i>	<i>odstavec</i>
<i>ozn.</i>	<i>označení</i>
<i>parc. č.</i>	<i>parcelní číslo</i>
<i>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>SO</i>	<i>smíšené plochy obchodu a služeb</i>
<i>stavební zákon</i>	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který byl při pořizování tohoto opatření obecné povahy aplikovaný ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>ÚPmB</i>	<i>Územní plán města Brna</i>
<i>Změna RP</i>	<i>Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22</i>
<i>ZO</i>	<i>plochy ostatní městské zeleně</i>
<i>ZP</i>	<i>plochy parků</i>
<i>ZP 159 1002-5</i>	<i>označení základní plochy uvedené v platném RP MČ Medlánky</i>

1. Vymezení řešené plochy

Text:

- Plocha Změny RP zahrnuje území bývalé medlánecké cihelny, konkrétně pozemky parc. č. 593/10,12; 740/1-3,10; 765/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2,3; 801; 802; 803-811; 812/1,3; 813/2; 814; 815/1; 812/1-3; 813/2; 814; 815/5,7-14,18-23,31,32,26,27; 816-837; 855-874; 838-855; 876; 877-891, 905-913 vše v k.ú. Řečkovice a pozemek parc. č. 619/3 v k.ú. Medlánky.
- *Změnou RP se navrhuje drobná lokální úprava řešeného území Regulačního plánu MČ Medlánky*

Průmět změn do výkresů:

- 2 Hlavní výkres 1 : 2 000

2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Text:

- *změny ploch s rozdílným způsobem využití jsou Změnou RP navrženy ve shodném rozsahu a souladu se Změnou ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22*
- *Změnou RP je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití stanovená IPP novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:*
 - 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 a části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
 - 1b změna části plochy parků ZP navržené na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
 - 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy všeobecného bydlení BO navržené (ZP 159 1003) s IPP 3,1
 - 1d změna části plochy ulic a silnic stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
 - 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
 - 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
 - 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu ostatní městské zeleně ZO navrženou (ZP 159 1005)
 - 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochy ulic a silnic navržené

- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy ulic a silnic navržené
 - 5 změna části plochy parků ZP navržené na plochy ulic a silnic navržené
 - 6 změna části plochy parků ZP navržené na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
 - 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
- *Změnou RP je přiřazen kód identifikace základní plochy k navržené ploše BO ve znění „BO/3,1/-/5/-,“*
 - *pro využití vymezených funkčních ploch BO, BC, ZO, ZP a plochy ulic a silnic platí regulační podmínky dle Přílohy č. 1 Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002, o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů*
 - *Změnou RP je doplněna legenda Hlavního výkresu v části – Podmínky prostorové regulace – Výška zástavby – novým textem ve znění:*
„Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).“
Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“
 - *Změnou RP je navržena stavební hranice v základní ploše s označením (ZP 159 1003)*
 - *Změnou RP je zrušena část zeleně ve stavebních plochách*
 - *Změnou RP je zrušeno stromořadí v části plochy ulic a silnic*
 - *Změnou RP je navrženo stromořadí v části plochy ZO*
 - *Změnou RP dochází k posunutí značek vjezdu do areálu a území*

Průmět změn do výkresů:

- 2 Hlavní výkres 1 : 2 000

3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Text:

- Změnou RP jsou navrženy dvě plochy ulic a silnic

- *podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury se nemění.*

Průmět změn do výkresů:

- 2 Hlavní výkres 1 : 2 000

4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Text:

- *Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Text:

- *Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Text:

- *Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

7. Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002, o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017

- *Změnou RP je do vyhlášky v článku 4 odst. (1) – odrážka e) Podmínky prostorové regulace vložen doplňující text k regulaci max. výšky zástavby:*

„Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Text:

- *Změnou RP se mění vymezení Veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 – stavby parkově upravených ploch v bývalé cihelně*

Průmět změn do výkresů:

- 8 Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Text:

- *Změnou RP se nevynezuji*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Text:

- *Regulační plán MČ Medlánky nenahrazuje žádná územní rozhodnutí. Změna RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí v řešeném území.*

Průmět změn do výkresů:

- *beze změny*

11. Údaje o počtu listů změny regulačního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Textová část: 8 stran

Připojená grafická část: 2 výkresy

LEGENDA ZMĚN:

Změnou RP je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:

- 1a** změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 a části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1b** změna části plochy parků ZP navržené na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1c** změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy všeobecného bydlení BO navržené (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1d** změna části plochy ulic a silnic stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 2a** změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
- 2b** změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
- 3** změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu ostatní městské zeleně ZO navrženou (ZP 159 1005)
- 4a** změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochy ulic a silnic navržené
- 4b** změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy ulic a silnic navržené
- 5** změna části plochy parků ZP navržené na plochy ulic a silnic navržené
- 6** změna části plochy parků ZP navržené na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
- 7** změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

INFORMATIVNÍ JEVY:

- A** plocha, u které nedochází ke změně RP
- B** plocha, u které nedochází ke změně RP

LEGENDA ZMĚNY:

FUNKCE	vymezení FUNKCE (účelu využití plochy)
stabilizované	navržené

PLOCHY STAVEBNÍ

BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
	PLOCHY ULIC A SILNIC

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZP	PLOCHY PARKŮ
ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

PLOCHY PŘEKRYVNÝCH FUNKCÍ

	ZRUŠENÍ ZELENĚ VE STAVEBNÍCH PLOCHÁCH
--	---------------------------------------

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE

---	STAVEBNÍ HRANICE Udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely.
-----	--

BO/3,1/4/5/	VÝŠKA ZÁSTAVBY Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby. Podkrovní se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu. Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.). Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.
-------------	---

	stromořadí
	zrušení části stromořadí
	posun značky vjezdu do areálu a území

Změna RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB_B4/22



Regulační plán MČ MEDLÁNKY, Hlavní výkres, Úplné znění k 28. 7. 2023



Pro výkres Hlavní výkres platného Regulačního plánu MČ Medlánky platí legenda: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/2_Legenda.pdf

••••• ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

ZMĚNA RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPmB - B4/22

2

HLAVNÍ VÝKRES

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

B | R | N | O

SMLOUVA Č. 4123052409

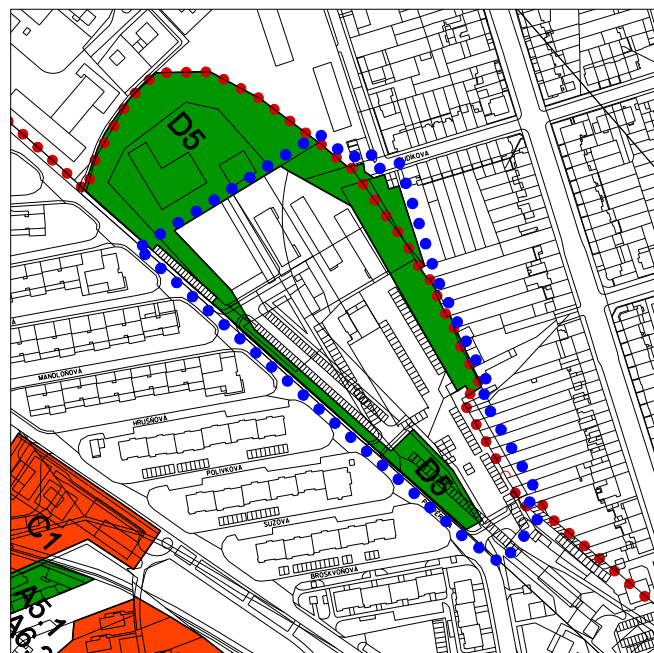
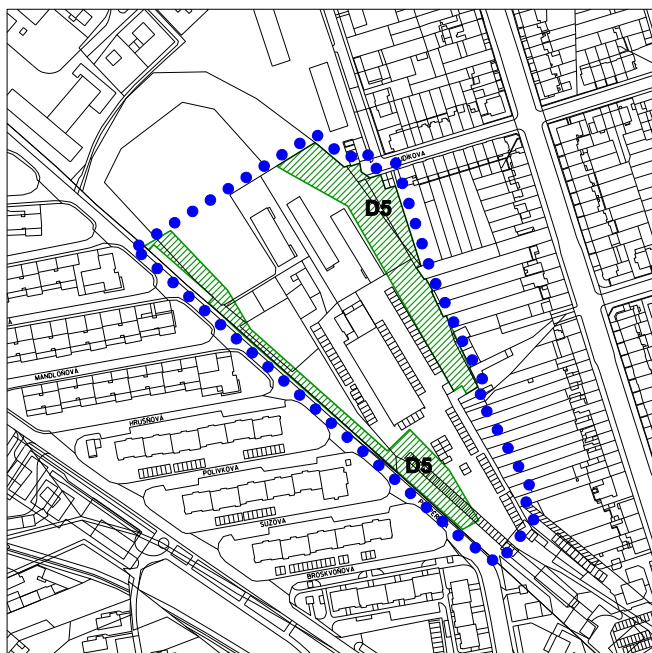
MĚŘÍTKO 1 : 2 000

DATUM

05/2024

Změna RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22
souběžně se změnou ÚPmB_B4/22

Regulační plán MČ MEDLÁNKY, Výkres veřejně prospěšných
staveb, Úplné znění k 28. 7. 2023



Pro výkres Veřejně prospěšné stavby platného Regulačního
plánu MČ Medlánky platí legenda:
https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/8_VPS-6.pdf

••••• ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

 ZRUŠENÍ ČÁSTI VPO D5

Poznámka:

Legenda platného RP je k nahlédnutí na webových stránkách
<https://upmb.brno.cz/podrobnejsi-upd/platna-podrobnejsi-upd-2/>

ZMĚNA RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPmB - B4/22

8

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO



SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

DATUM

05/2024

ODŮVODNĚNÍ

Změny RP MČ Medlánky – RP Me3-22
souběžně se změnou ÚPmB – B4/22

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST

ČÁST I

Obsah

1. Postup pořízení změny regulačního plánu	5
2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR).....	6
2.2 Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK.....	6
2.3 Vyhodnocení souladu s ÚPmB.....	6
3. Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s obecnými požadavky na využití území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.....	7
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	7
3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	7
4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny Regulačního plánu MČ Medláanky 10	10
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	10
5.1 Vymezení řešené plochy.....	10
5.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	11
5.2.1 Vymezení ploch.....	11
5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace	14
5.2.3 Směrné podmínky prostorové regulace	18
5.2.4 Další směrné podmínky využití území	18
5.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	18
5.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	19
5.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	19
5.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	19
5.7 Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medláanky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění pozdějších předpisů.....	19
5.8 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19
5.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
5.10 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	20
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	20
7. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů	27

7.1 Ochrana zdraví	27
7.2 Ochrana kulturních hodnot.....	27
7.3 Ochrana přírodních hodnot	27
7.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů.....	28
7.5 Limity využití území a zvláštní zájmy.....	30
8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	32
8.1.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými v rámci veřejného projednání	32
8.2.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek.....	50
9. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	50
10. Vyhodnocení připomínek.....	247

ČÁST II

Text obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017 s vyznačenou Změnou RP.

GRAFICKÁ ČÁST

1	Širší vztahy	1 : 10 000
7	Zábor ZPF	1 : 2 000
11	Koordinační výkres	1 : 2 000

Následující text změny obsahuje zkratky:

<i>BO</i>	<i>plochy všeobecného bydlení</i>
<i>BC</i>	<i>plochy čistého bydlení</i>
<i>BPEJ</i>	<i>bonitovaná půdně ekologická jednotka</i>
<i>ČR</i>	<i>Česká republika</i>
<i>ČÚZK</i>	<i>Český úřad zeměměřičský a katastrální</i>
<i>č.</i>	<i>číslo</i>
<i>IPP</i>	<i>index podlažní plochy</i>
<i>IZP</i>	<i>index zastavěné plochy</i>
<i>KÚ JMK</i>	<i>Krajský úřad Jihomoravského kraje</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>MČ</i>	<i>městská část</i>
<i>MOČR</i>	<i>Ministerstvo obrany České republiky</i>
<i>OÚP KÚ JMK</i>	<i>Odbor územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje</i>
<i>OÚPR MMB</i>	<i>Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna</i>
<i>ozn.</i>	<i>označení</i>
<i>odst.</i>	<i>odstavec</i>
<i>OŽP KU JMK</i>	<i>Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje</i>
<i>parc. č.</i>	<i>parcelní číslo</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>PÚR</i>	<i>politika územního rozvoje České republiky</i>
<i>RP</i>	<i>regulační plán</i>
<i>SO</i>	<i>smíšené plochy obchodu a služeb</i>
<i>stavební zákon</i>	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který byl při pořizování tohoto opatření obecné povahy aplikovaný ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů</i>
<i>ÚAP</i>	<i>územně analytické podklady</i>
<i>ÚPmB</i>	<i>Územní plán města Brna</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<i>Změna RP</i>	<i>Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22</i>
<i>ZO</i>	<i>plochy ostatní městské zeleně</i>
<i>ZP 159 1002-5</i>	<i>označení základní plochy uvedené v platném RP MČ Medlánky</i>
<i>ZP</i>	<i>plochy parků</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR JMK</i>	<i>Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje</i>

TEXTOVÁ ČÁST

ČÁST I

1. Postup pořízení změny regulačního plánu

Změna RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 je pořizována na základě návrhu společnosti ALUTREND, s.r.o., ze dne 8.8.2022.

Ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, byla při pořizování této změny aplikována ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to s účinností od 1. 1. 2024. Stavební zákon umožňuje použít při pořizování změn regulačního plánu nevyžadujících zpracování variant řešení zkrácený postup pořizování dle § 72 stavebního zákona. Dále dle § 70 stavebního zákona lze souběžně pořizovat změnu Územního plánu města Brna a změnu regulačního plánu. O použití tohoto postupu rozhoduje zastupitelstvo obce. Zadání se v tomto případě nezpracovává.

Dne 13. 12. 2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení souběžného procesu pořízení zkráceným postupem předmětné změny Územního plánu města Brna a k němu se vztahujícího regulačního plánu, včetně jejich Obsahů. V tomto případě se jedná o pořízení Změny RP.

Změna RP řeší možnosti úpravy funkčního využití v dané lokalitě za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového upořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny. Jedná se o území v k.ú. Řečkovice a k.ú. Medlánky.

Ve smyslu § 73 odst. 2 a souvisejících ustanovení stavebního zákona se uskutečnilo dne 6.3.2024 veřejné projednání s odborným výkladem zpracovatele. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v budově Magistrátu města Brna, Kounicova 67 Brno, v termínu od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 a byl také zveřejněn na webových stránkách města Brna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Za dodržení lhůt dle § 73 odst. 2 stavebního zákona byl doručen návrh Změny RP dne 31. 1. 2024 veřejnou vyhláškou a současně byly dotčené orgány, oprávnění investoři, krajský úřad a sousední obce k veřejnému projednání jednotlivě přizváni dopisem ze dne 29. 1. 2024.

V rámci veřejného projednávání OÚPR MMB obdržel 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

OÚPR MMB (dále také „pořizovatel“) vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a Návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručil dne 18. 4. 2024 dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Jihomoravského kraje jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle § 67 odst. 4 stavebního zákona.

V souladu s § 68 odst. 4 stavebního zákona, pořizovatel přezkoumal, že Změna RP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny dle § 68 odst. 4 písm. a) – d) stavebního zákona je obsažen v kapitolách 2, 3, 5, 7 a 8 textové části Odůvodnění Změny RP.

2. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 2. 2018, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky dne 21. 1. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády ze dne 19. 7. 2023 a Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády České republiky dne 7. 2. 2024, náleží město Brno **do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3 s navazujícími rozvojovými osami OS5, S9, OS10**. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z tohoto důvodu je očekáván vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Na základě této skutečnosti lze říci, že změna je v souladu s požadavky souvisejícími se zařazením území do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Dále vyplývají pro území města Brna požadavky související se **zařazením obce do specifické oblasti SOB9**. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna RP vzhledem k velikosti řešeného území a povaze změny (návrh zastavitelných ploch) nenavrhuje žádné konkrétní opatření k zadržení vody v krajině. Případná realizace opatření ke zvyšování retenčních schopností urbanizovaného území není podmínkami využití ploch omezena.

Vzhledem k charakteru a rozsahu řešené Změny RP nevyplývají z PÚR požadavky na územní vymezení změny či jiné požadavky na řešení Změny RP.

2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. 10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 03. 11. 2016. Aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 a nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020.

ZÚR JMK a její aktualizace zpřesnily vymezení **Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3)** a stanovily v souladu s PÚR návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti. Řešené plochy změny se nacházejí ve městě Brně a jsou tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno, jsou vedeny mimo plochy řešené Změnou RP.

Vzhledem k charakteru a rozsahu řešené změny nevyplývají ze ZÚR JMK požadavky na územní vymezení změny či jiné požadavky na řešení návrhu Změny RP.

2.3 Vyhodnocení souladu s Územním plánem města Brna

Soulad Změny RP je zajištěn souběžným pořizováním Změny ÚPmB-B4/22.

3. Vyhodnocení souladu změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s obecnými požadavky na využití území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území

3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Navržená Změna RP je v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména:

- je respektován postup pro pořízení a zpracování změny regulačního plánu stanovený stavebním zákonem a jeho vyhláškami,
- je obsahově zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vychází z obecných požadavků na využívání území konkretizovanými regulativy ÚPmB a tím vytváří předpoklady pro doplnění urbanistické koncepce.

3.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Změna RP tento cíl naplňuje.

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna RP byla vypracována s ohledem na výše uvedené, ve shodě se Změnou ÚPmB_B4/22, která je pořizována souběžně s touto změnou regulačního plánu reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedené hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol „Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“.

Změna RP je rovněž koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna RP byla vypracována s ohledem na výše uvedené, ve shodě se Změnou ÚPmB_B4/22, která je pořizována souběžně s touto změnou regulačního plánu reaguje na priority stanovené v dokumentu Strategie Brno 2050. Jednou z priorit, která je nezbytná pro zachování a budoucí podporu zde uvedené hodnoty „Město s dostupným bydlením“ je úkol

„Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“. Prvním z opatření souvisejících s touto prioritou je „Včas zajistit územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení“.

Změna RP je rovněž koordinována s návrhem připravovaného ÚPmB, který toto území řeší v kontextu širších vztahů a dlouhodobé koncepce rozvoje města.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů

Změna RP koordinuje veřejné i soukromé zájmy v souladu s obsahem změny, soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 3.1.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna RP se netýká volné krajiny.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna RP se netýká volné krajiny.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se této Změny RP.

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Změna RP byla vypracována s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vymezené plochy nezasahují do žádných zvláště chráněných území přírody, nejsou v konfliktu s významnými krajinnými prvky, s územním systémem ekologické stability ani s kulturními nebo civilizačními hodnotami.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Koncepce rozvoje území respektuje stávající hodnoty v území, viz předchozí odstavec.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

Při Změně RP v území byly zohledněny požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství

Změnou RP jsou vymezena veřejná prostranství a stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném RP MČ Medlánky.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území

Změnou RP jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném RP MČ Medlánky.

f) stanovovat pořadí změn v území (etapizaci)

Vzhledem k malému rozsahu navrhovaných změn v území není etapizace stanovena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem

Změna RP nezhoršila podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

Změna RP nezhoršuje podmínky pro rozvoj hospodářství.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Změna RP umožňuje rozvoj sídelní struktury.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Změna RP vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením návrhových ploch v návaznosti na zastavěné území a tím i veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

Změna RP nezhoršuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Nejsou navrženy tyto zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak

Regulační plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 7.

n) regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů

V předmětném území se nenacházejí žádné zdroje nerostných surovin, ani poddolovaná území z minulých těžeb.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Tyto poznatky jsou v rámci regulačního plánu uplatněny a koordinovány.

4. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny Regulačního plánu MČ Medlánský

Požadavky vyplývající z obsahu změny	Řešení
Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj:	
<ul style="list-style-type: none"> • prověřte a navrhnete úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území s ohledem na stávající okolní zástavbu 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • prověřte úpravy hranic ploch / pozemků s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s připravovaným řešením ÚPmB 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
<ul style="list-style-type: none"> • při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP 	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
Návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.	Požadavky jsou respektovány, viz kapitola 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení řešené plochy

Plocha navrhované Změny RP zahrnuje území bývalé medlánecké cihelny, konkrétně pozemky parc. č. 593/10,12; 740/1-3,10; 765/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2;

783; 785/2,3; 801; 802; 803-811; 812/1,3; 813/2; 814; 815/1; 812/1-3; 813/2; 814; 815/5,7-14,18-23,31,32,26,27; 816-837; 855-874; 838-855; 876; 877-891, 905-913 vše v k.ú. Řečkovice a pozemek parc. č. 619/3 v k.ú. Medlánky.

5.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

5.2.1 Vymezení ploch

Rozvržení jednotlivých navržených ploch, které je shodně uvedeno v souběžně pořizované Změně ÚPmB – B4/22 je koordinováno s připravovaným územním plánem. Původní smíšená plocha obchodu a služeb (platný ÚPmB) vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržená plocha všeobecného bydlení je opticky spíše přičleněna k navazujícímu území Řečkovic a od městské části Medlánky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová.

Navržené plochy jsou Změnou RP a současně i Změnou ÚPmB-B4/22 zařazeny do ploch všeobecného bydlení BO, ploch městské zeleně (ZP – plochy parků a ZO – plochy ostatní městské zeleně) a ploch ulic a silnic (v ÚPmB se jedná o plochy komunikací a prostranství místního významu, v obou případech bez označení). Změnou RP je upraveno vymezení a zařazení ploch v řešeném území následovně:



Obr. Rozvržení ploch v řešeném území navržené Změnou RP

1a – 1d plocha všeobecného bydlení BO navržená

- 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 a části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1b změna části plochy parků ZP navržené na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochy všeobecného bydlení BO navržené (ZP 159 1003) s IPP 3,1
- 1d změna části plochy ulic a silnic stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO navrženou (ZP 159 1003) s IPP 3,1

Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě. Zároveň je toto vymezení koordinováno s připravovaným ÚPmB.

Tato plocha je označena jako základní plocha (**ZP 159 1003**).



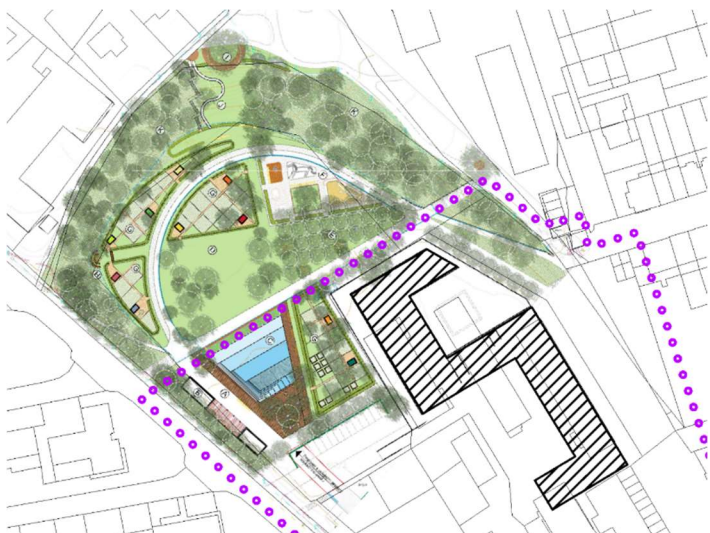
Obr. Disponibilní plocha Žadatele (modře vyznačeno) se zákresem možného umístění objektů vycházejícího ze záměru Žadatele

2a – 2b plocha parků ZP navržená

- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na plochu parků ZP navrženou (ZP 159 1004)

V koordinaci s připravovaným ÚPmB byly v tomto území navrženy plochy městské zeleně. V návaznosti na plochu nad severním okrajem řešeného území a v souladu se studii parkových úprav PARK ROKLE je tato plocha navržena pro účely plochy parků (ZP).

Tato plocha se stává součástí základní plochy (**ZP 159 1004**).



Obr. Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE – detail řešení, s vyznačením řešeného území a zákresem možného umístění objektu v souladu se záměrem Žadatele

3 plocha ostatní městské zeleně ZO navržená

- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochu ostatní městské zeleně ZO navrženou (ZP 159 1005)

Tato plocha je vymezena jako plocha ostatní městské zeleně (ZO). Zde realizovaná zeleň bude tvořit optickou bariéru mezi nově navrženou plochou BO a stávajícím sídlištěm Jabloňová.

Tato plocha se stává součástí základní plochy **(ZP 159 1005)**.

4a – 4b plocha ulic a silnic navržená

- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1003) s IPP 2,1 na plochy ulic a silnic navržené
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO navržené na návrh plochy ulic a silnic navržené

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch městské zeleně v platném ÚPmB a stejně tak i RP MČ Medlánky neumožňují v těchto plochách umístit komunikace ani parkovací stání, obzvláště, pokud s provozem těchto ploch městské zeleně nesouvisejí, bylo zde přistoupeno k návrhu plochy komunikací a prostranství místního významu. Tato plocha neodpovídá vymezení ploch v připravovaném ÚPmB, ale umožní optimální zpřístupnění navržené plochy BO dvěma vjezdy do území, což se z provozního hlediska jeví jako výhodnější. Toto řešení umožní větší rozptýlení budoucí dopravy obsluhující plánovanou výstavbu.

5 plocha ulic a silnic navržená

- 5 změna části plochy parků ZP navržené na návrh plochy ulic a silnic navržené

Zde se jedná o drobnou plochu se stávajícím využitím jako veřejné prostranství. V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako ostatní komunikace. Toto řešení je ve shodě s připravovaným ÚPmB.

6 plocha čistého bydlení BC stabilizovaná

- 6 změna části plochy parků ZP navržené na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Tato plocha je změnou přiřazena k navazujícímu území severovýchodně, které je zařazeno do stabilizovaných ploch čistého bydlení (BC). Jedná se o funkčně jednotný celek.

7 plocha čistého bydlení BC stabilizovaná

- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Také tato plocha je zařazena do stabilizovaných ploch čistého bydlení (BC). Důvodem je skutečnost, že se jedná o část současných stabilizovaných zahrad náležících řadovým rodinným domům na ulici Banskobystrické.

A plocha ulic a silnic stabilizovaná

Jedná se o plochu, u které nedochází ke Změně RP, proto je v Hlavním výkrese vyznačena jako informativní jev.

B plocha ostatní městské zeleně ZO stabilizovaná

Jedná se o plochu, u které nedochází ke Změně RP, proto je v Hlavním výkrese vyznačena jako informativní jev.

5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace

Prostorové uspořádání území určují podmínky prostorové regulace, z nichž některé jsou závaznou částí regulačního plánu. Jedná se o:

- stavební čáry
- stavební hranice
- maximální výšku zástavby

Stavení čáry nejsou v rámci řešeného území stanoveny. Stavební hranice jsou Změnou RP vymezeny pro navrženou základní plochu označenou (ZP 159 1003). Vyznačeny jsou v grafické části Změny RP, v hlavním výkrese.

Maximální výška pro objekty v této ploše je stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží. Vzhledem k tomu, že platný Regulační plán MČ Medlánky dosud s termínem „ustoupené podlaží“ nepracuje, byl Změnou RP doplněn text legendy hlavního výkresu o následující:

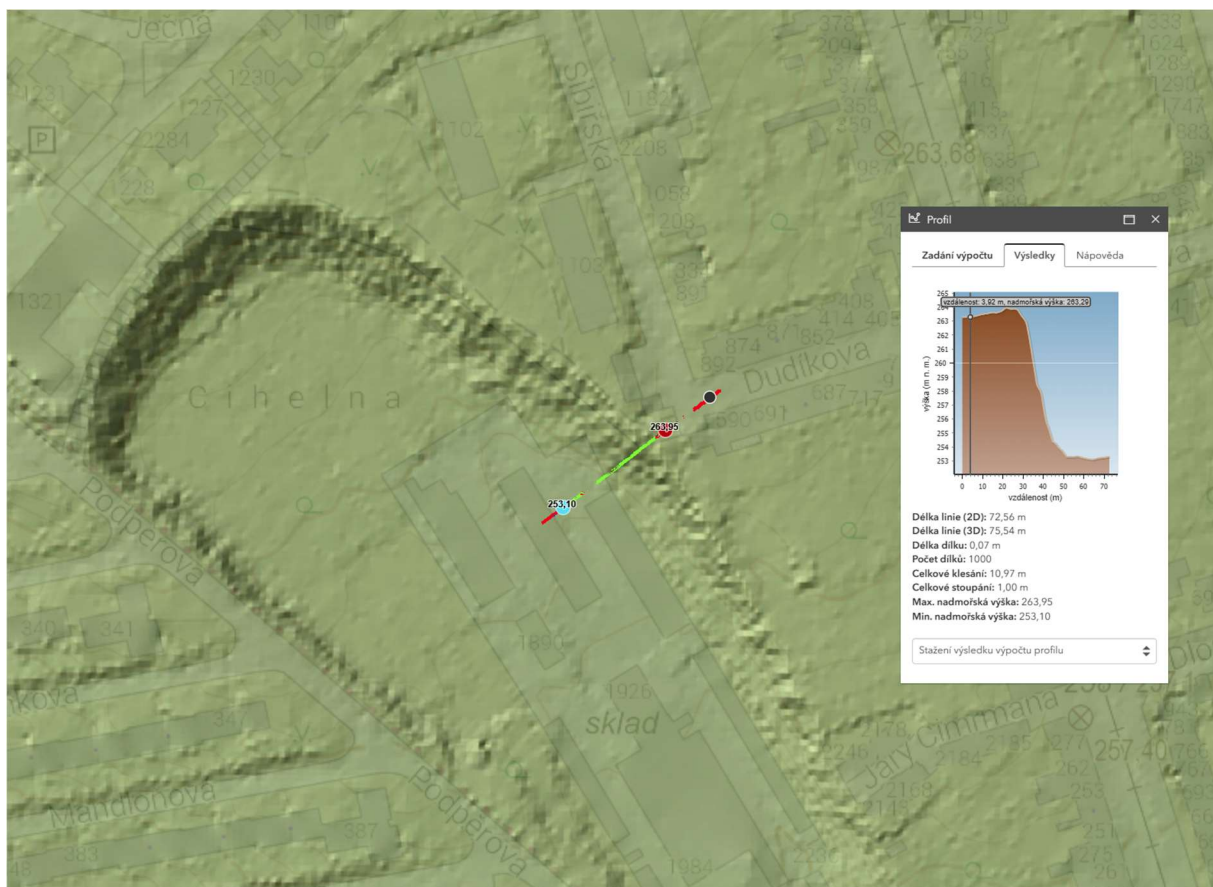
„Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupená podlaží se nezapočítávají do plných podlaží určujících maximální výšku zástavby.

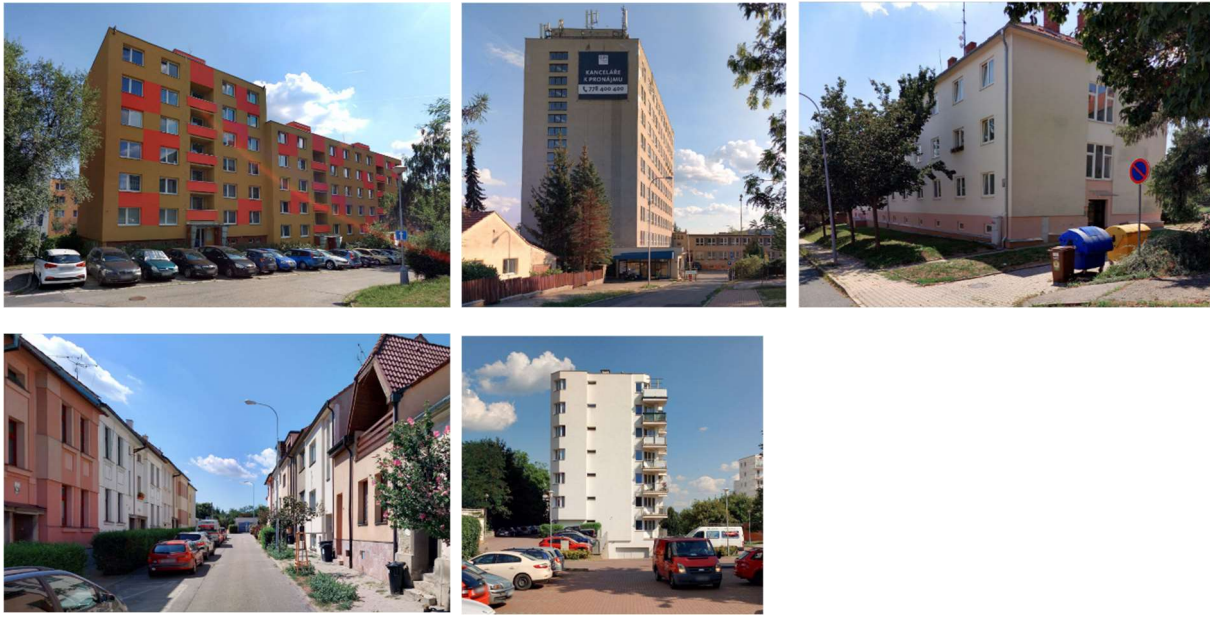
Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“

Toto řešení je v souladu s obdobnou podmínkou uvedenou v připravovaném ÚPmB.

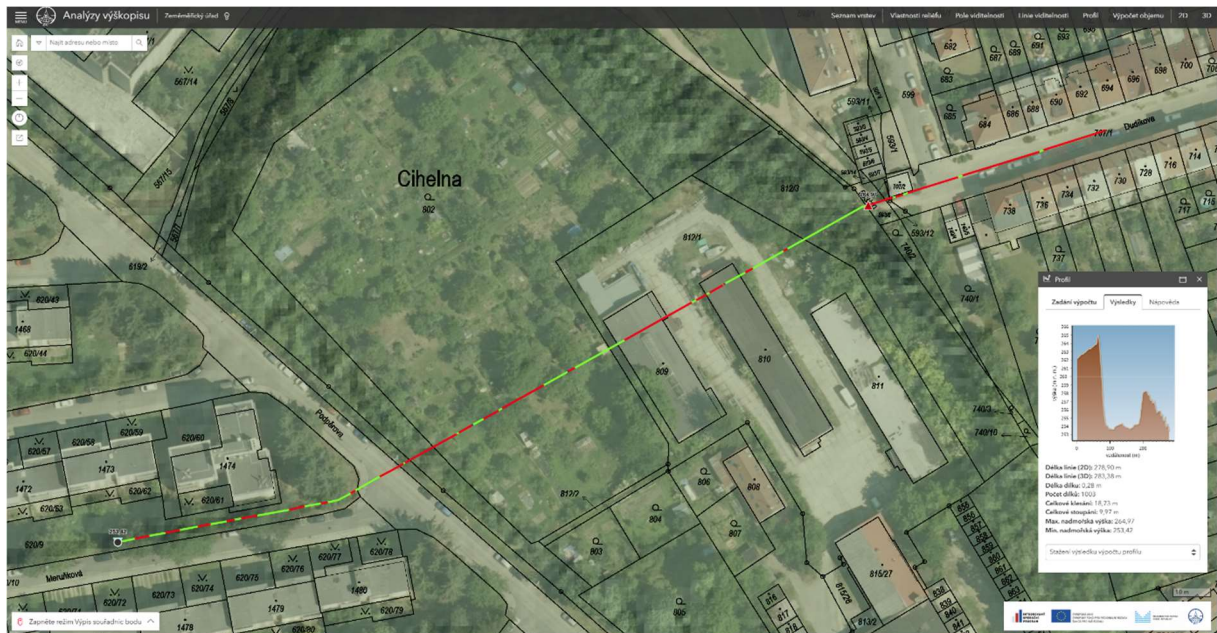
Navrhovaná výška objektu byla ověřena porovnáním s výškou okolní zástavby a zákřesem do řezu řešeným územím. Vzhledem k tomu, že se jedná o území bývalého hliníku (území těžby hlíny), je řešené území od okolí odděleno terénním zlomem, což je dobře viditelné právě na řezu územím, který byl vypracován na základě analýzy výškopisu ČÚZK.



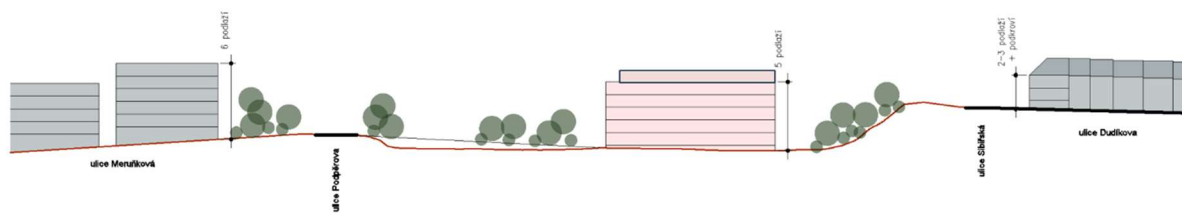
Obr. Dle analýzy výškopisu ČÚZK je výškový rozdíl mezi areálem bývalé cihelny a nejbližší ulicí Dudíkova cca 10 m



Obr. Výška objektů v navazujícím území na ulicích Podpěrova, Ječná, Sibiřská, Dudíkova a Banskobystrická



Obr. Řez řešeným územím _ analýza výškopisu ČÚZK je podkladem pro ověření požadované výšky objektů



Obr. Ověření požadované výšky objektu ve srovnání s okolní zástavbou

5.2.3 Směrné podmínky prostorové regulace

Navržené plochy určené k výstavbě mají v rámci regulačního plánu přiřazen kód určující kromě funkčního typu a maximální přípustné podlažnosti rovněž index podlažní plochy IPP, index zastavěné plochy IZP a koeficient smíšenosti.

Index zastavěné plochy a koeficient smíšenosti nebyl pro nově vymezenou plochu stanoven.

Index zastavěné plochy (IZP) určuje maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² základní plochy. Vzhledem k tomu, že nezbytný podíl zeleně je v této lokalitě stanoven již konkrétními navrženými plochami ostatní městské zeleně a plochami parků v navazujících plochách a možnost výstavby je dále regulována stavební hranicí, je další omezování výstavby ve prospěch zeleně nad rámec potřeby.

Koeficient smíšenosti určuje podíl jednotlivých funkcí v základní ploše. Změna RP ruší smíšenou plochu obchodu a služeb a navrhuje plochu všeobecného bydlení, ve které je umožněno mimo jiné částečné využití plochy pro služby a vybavenost. Míra tohoto využití není změnou stanovena a bude odvozena od konkrétní potřeby v území v době realizace záměru nové výstavby. V blízkosti řešeného území, na ulici Podpěrově a Banskobystrické se již dnes nachází množství obchodů a služeb, např. supermarket Billa, lékárna, květinářství, hračkářství, vinotéka, restaurace a další.

Index podlažní plochy byl stanoven shodně s IPP stanoveným v souběžně pořizované Změně ÚPmB – B4/22, tedy 3,1. Plocha BO je v regulačním plánu vymezena ve shodném rozsahu jako ve změně ÚPmB– B4/22 a hodnota IPP je odůvodněna v kapitole 5.3.6 textu Odůvodnění Změny ÚPmB – B4/22.

5.2.4 Další směrné podmínky využití území

Zeleň ve stavebních plochách

Jedná se o překryvnou funkci určující plochy, ve kterých je vhodné realizovat zeleň. V případě Změny RP byly zrušeny plochy nacházející se v řešeném území. Důvodem je skutečnost, že umístění překryvných ploch zeleně determinovalo plošné využití plochy nad rámec potřeby.

Stromořadí

Malá část stromořadí navržená při ulici Podpěrova platným RP byla nahrazena (posunuta). Důvodem je posunutí vjezdu do řešené plochy severovýchodním směrem

Vjezd do areálu a území

Změnou RP dochází k posunutí značek vjezdu do areálu a území z důvodu odlišného vymezení ploch.

5.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury stanovené platným Regulačním plánem MČ Medlánky se nemění.

5.4 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Základní koncepce ochrany hodnot a charakteru území se Změnou RP.

5.5 Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky.

5.6 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky.

5.7 Změny obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017

Změnou RP je do vyhlášky v článku 4 odst. (1) – odrážka e) Podmínky prostorové regulace vložen doplňující text k regulaci max. výšky zástavby:

„Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ní ležícího podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.“

Další odůvodnění viz kap. 5.2.2 Závazné podmínky prostorové regulace.

5.8 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Regulační plán MČ Medlánky v území řešeném Změnou RP vymezuje veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí ozn. D5 – stavby parkově upravených ploch v bývalé cihelně. Toto vymezení odpovídá původně vymezeným plochám městské zeleně – jak plochám parků ZP, tak i plochám ostatní městské zeleně ZO.

Toto veřejně prospěšné opatření se Změnou RP neruší, pouze se upravuje jeho vymezení. Nově jeho vymezení nezasahuje do území řešeného Změnou RP. Důvodem je změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

5.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nevymezují se.

5.10 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Nevymezují se.

6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 24. 10. 2019 č. 271/2019 Sb., o *stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu* a v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odkvětní	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Využití pozemku navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace zemědělskou půdou	
										I.	II.	III.	IV.	V.		
611646	806	211	zahrada	zahrada				Plochy všeobecného bydlení	0.022		0.022					
611646	807	234	zahrada	zahrada				Plochy všeobecného bydlení	0.024		0.024					
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy všeobecného bydlení:									0.046	0.000	0.046	0.000	0.000	0.000	0.000	
611646	802	8557	zahrada	zahrada				Plochy parků	0.214		0.186			0.028		
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy parků:									0.214	0.000	0.186	0.000	0.000	0.028	0.000	
611646	803	263	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.027		0.015			0.012		
611646	804	285	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.028		0.028					
611646	805	1240	zahrada	zahrada				Plochy ostatní městské zeleně	0.125		0.074			0.051		
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy ostatní městské zeleně:									0.180	0.000	0.117	0.000	0.000	0.063	0.000	
611646	802	8557	zahrada	zahrada				Plochy ulic a silnic	0.092		0.075			0.017		
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy ulic a silnic:									0.092	0.000	0.075	0.000	0.000	0.017	0.000	
611646	740/1	594	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.058		0.028			0.030		
611646	740/2	130	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.013					0.013		
611646	740/3	13	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.001					0.001		
611646	740/10	18	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002		
611646	743/1	480	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002		
611646	765/2	143	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.003					0.003		
611646	767/2	46	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.002					0.002		
611646	769	476	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	771	450	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	773	456	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	775	431	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	777	425	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	779	431	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	781/2	97	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	783	401	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.006					0.006		
611646	785/2	43	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.001					0.001		
611646	876	80	zahrada	zahrada				Plochy čistého bydlení	0.004					0.004		
Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití pozemků - Plochy čistého bydlení:									0.134	0.000	0.028	0.000	0.000	0.106	0.000	
Souhrn výměr záboru navrhovaných pozemků bez ohledu na typ navrženého využití:									0.666	0.000	0.452	0.000	0.000	0.214	0.000	

Tab. Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu Změny RP

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

V území se nenacházejí žádné účelové komunikace.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Změna RP je požizována na základě konkrétního záměru v území a zároveň v souladu s potřebou vymezování nových ploch pro bytovou výstavbu ve městě Brně. Tato potřeba vyplývá z dokumentů, které byly pro město v posledních letech vypracovány.

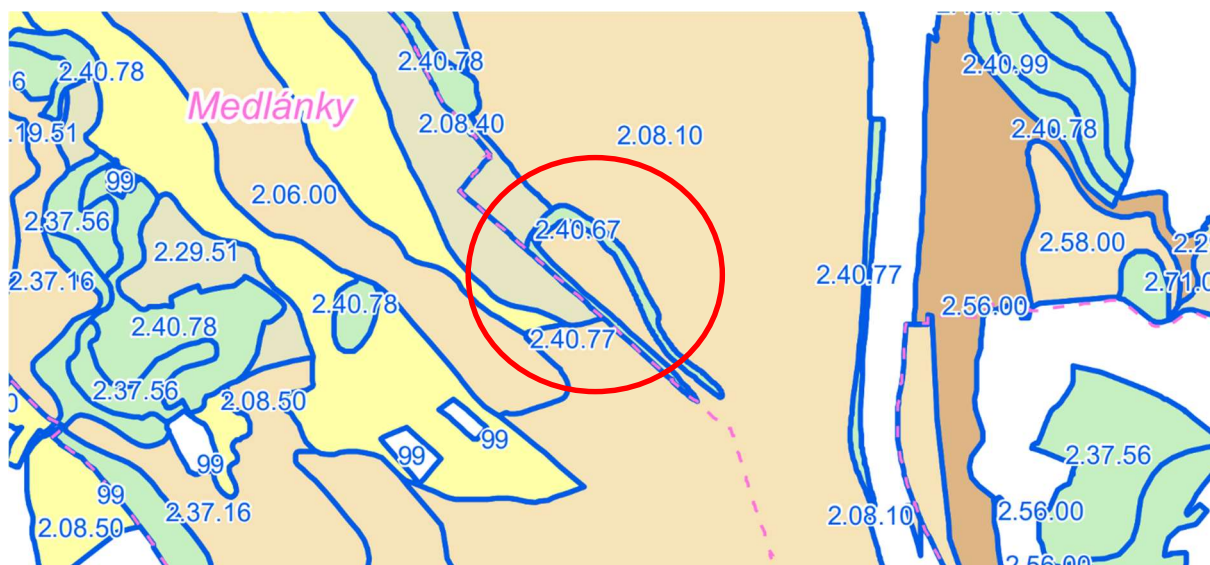
Ve **Strategii bydlení města Brna 2018-2030** je uvedeno, že „vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory“.

„Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení“ je rovněž jednou z priorit dokumentu **Strategie Brno 2050**.

Rovněž v **Územně analytických podkladech** zpracovaných pro města Brno je na základě zpracovaných bilancí zřejmé, že v období 2008 – 2020 došlo nárůstu ploch bydlení a také ploch smíšených v nedostatečné míře. „Ve sledovaném období lze vidět postupný pokles výstavby, který je dán především nevhodnými návrhovými plochami v ÚPmB, které nejsou majetkově scelené nebo připravené pro budoucí výstavbu.“ (ÚAP, kap. 04.02.02 Bilance)

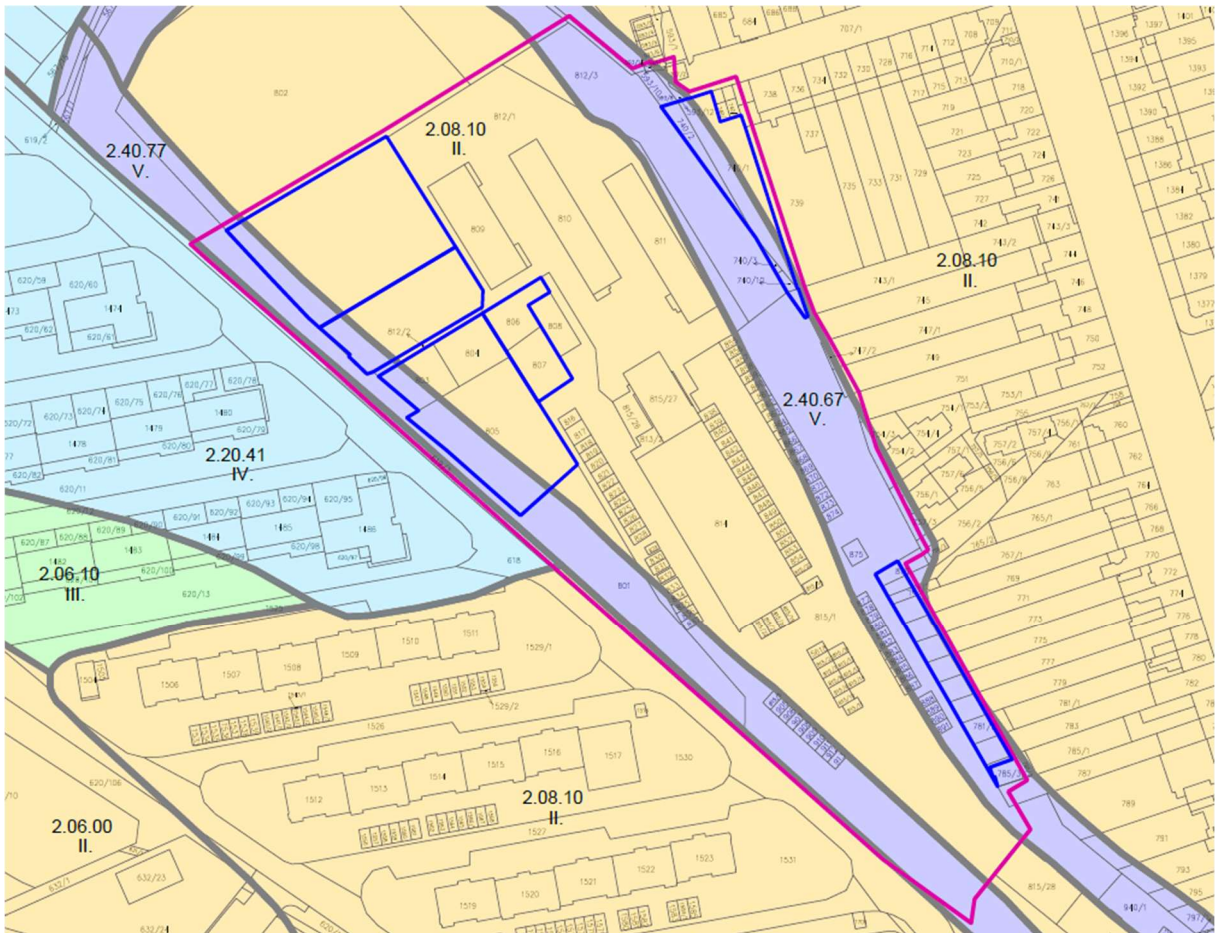
V rámci **platného ÚPmB** je v řešeném území navržena smíšená plocha obchodu a služeb, která umožňuje funkci bydlení pouze v omezeném rozsahu. Pro zvýšení podílu funkce bydlení v řešeného lokalitě bylo přistoupeno k návrhu plochy všeobecného bydlení, což je koordinováno s připravovaným ÚPmB.

Podpora záměrů směřujících ke zlepšení nabídky bydlení v městě Brně je významným veřejným zájmem zakotveným ve strategických dokumentech města.

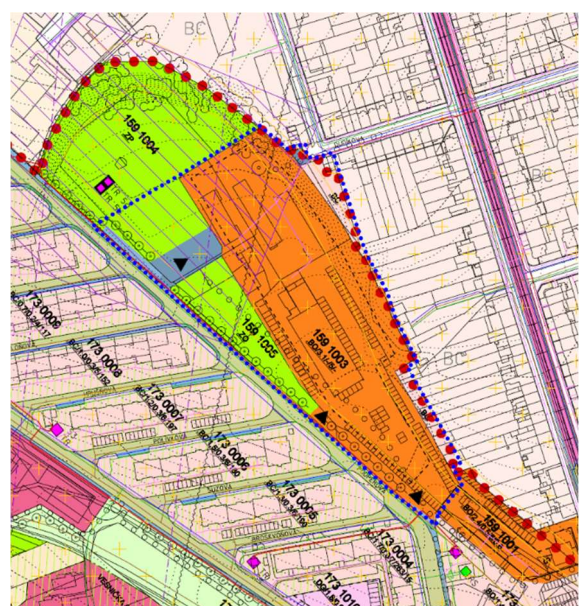


Obr. Výřez ze schématu 02 05 BPEJ a třídy ochrany ZPF (ÚAP Brno) – béžová barva znázorňuje půdy s II. třídou ochrany, zelená s V. třídou ochrany s označením řešené lokality

Většina řešeného území se dle ÚAP Brno nachází na půdách třídy ochrany II., okrajové části plochy pak na půdách třídy ochrany V. Ve skutečnosti je ale jen malá část území zemědělskou půdou, a to především v částech využívaných jako zahrádky.

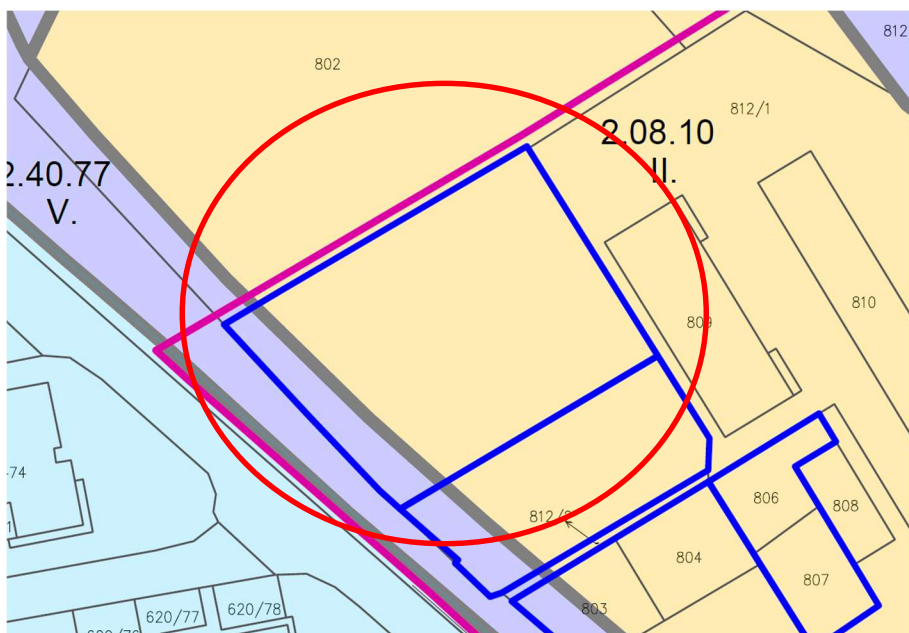


Obr. Plochy v řešeném území, které jsou součástí zemědělského půdního fondu



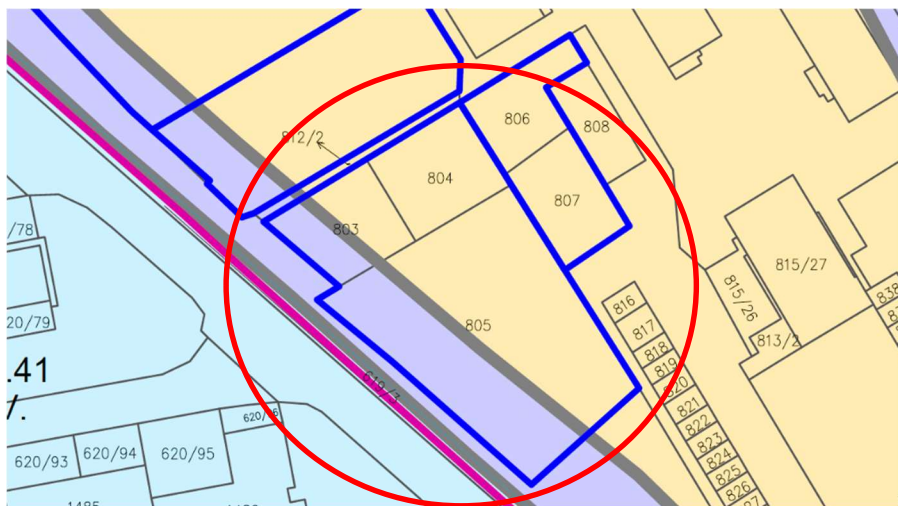
Obr. Srovnání vymezení návrhových ploch v řešeném území – v platném Regulačním plánu MČ Medláanky a ve Změně RP

Pozemek p.č. 802 v k.ú. Řečkovice



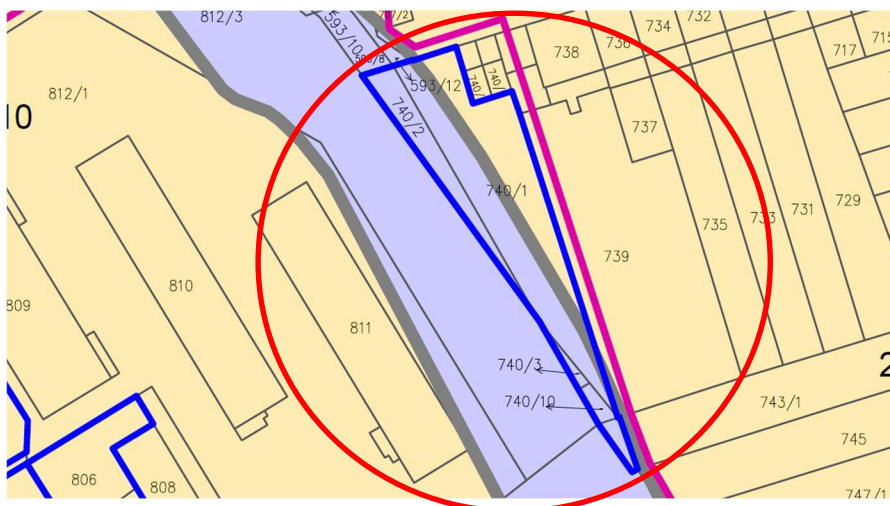
Tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, konkrétně plocha parků ZP. Přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak Změnou RP dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

Pozemky p.č. 803; 804; 805 v k.ú. Řečkovice



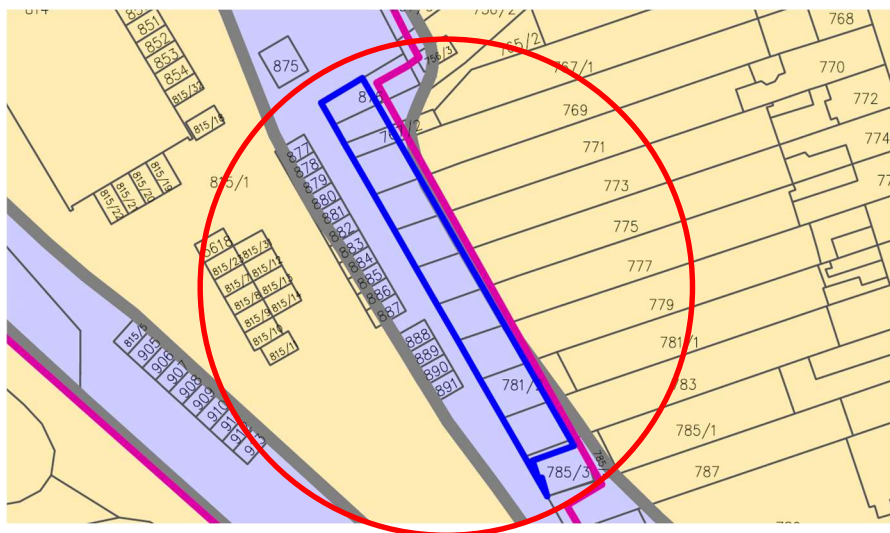
Rovněž i tato plocha je navržena k využití jako veřejná zeleň, v tomto případě plocha ostatní městské zeleně ZO. I zde přesto, že se jedná o zábor ZPF, umístění veřejné zeleně v tomto prostoru nezhorší hydrologické a odtokové poměry, naopak Změnou RP dojde ke zvětšení plochy, ve které nebude realizována výstavba.

Pozemky p.č. 740/1; 740/2; 740/3; 740/10; 743/1 v k.ú. Řečkovice



Zde se jedná o plochu, která byla v rámci Změny RP vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Výstavba se zde nepředpokládá.

Pozemky p.č. 465/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2; 876 v k.ú. Řečkovice



Také tato plocha byla v rámci Změny RP vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Jedná se o část soukromých zahrad náležících k rodinným domům na ulici Banskobystrické. Výstavba se zde nepředpokládá. Původní zařazení této plochy do ploch SO v rámci platného ÚPmB bylo zrušeno.

Na závěr lze dodat, že vzhledem k tomu, že v případě území řešeného Změnou RP se jedná o lokalitu uvnitř zastavěného území města, nedochází zde k zásadnímu narušení organizace ZPF ani hydrologických a odtokových poměrů v území. Větší podíl ploch zeleně oproti platnému Regulačnímu plánu MČ Medlánek přispívá k lepšímu zadržování vody v krajině.

7. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

7.1 Ochrana zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Řešené území není zatíženo nadměrným hlukem z dopravy, viz ÚAP Brno, aktuální Hlukové mapy.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP respektuje zájmy ochrany ovzduší; určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem změny regulačního plánu, změna regulačního plánu nevymezila žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.

7.2 Ochrana kulturních hodnot

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí evidované památkově chráněné objekty.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy III. kategorie. Část řešeného území je také územím s archeologickými nálezy I. kategorie.

7.3 Ochrana přírodních hodnot

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna RP svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu s ochrannými pásmy vodních zdrojů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP svým řešením nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny. V řešeném území nejsou vymezeny prvky ÚSES, ani se zde nenacházejí žádná chráněná území přírody.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, návrh změny územního plánu byl zpracován v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění a v souladu s vyhláškou 271/2019 Sb., více v kapitole 10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením Změny RP dotčeny.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území ani ložiska nerostných surovin.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.

7.4 Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů, v řešeném území se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu s tímto zákonem.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území nejsou realizovány ani připravovány pozemkové úpravy.

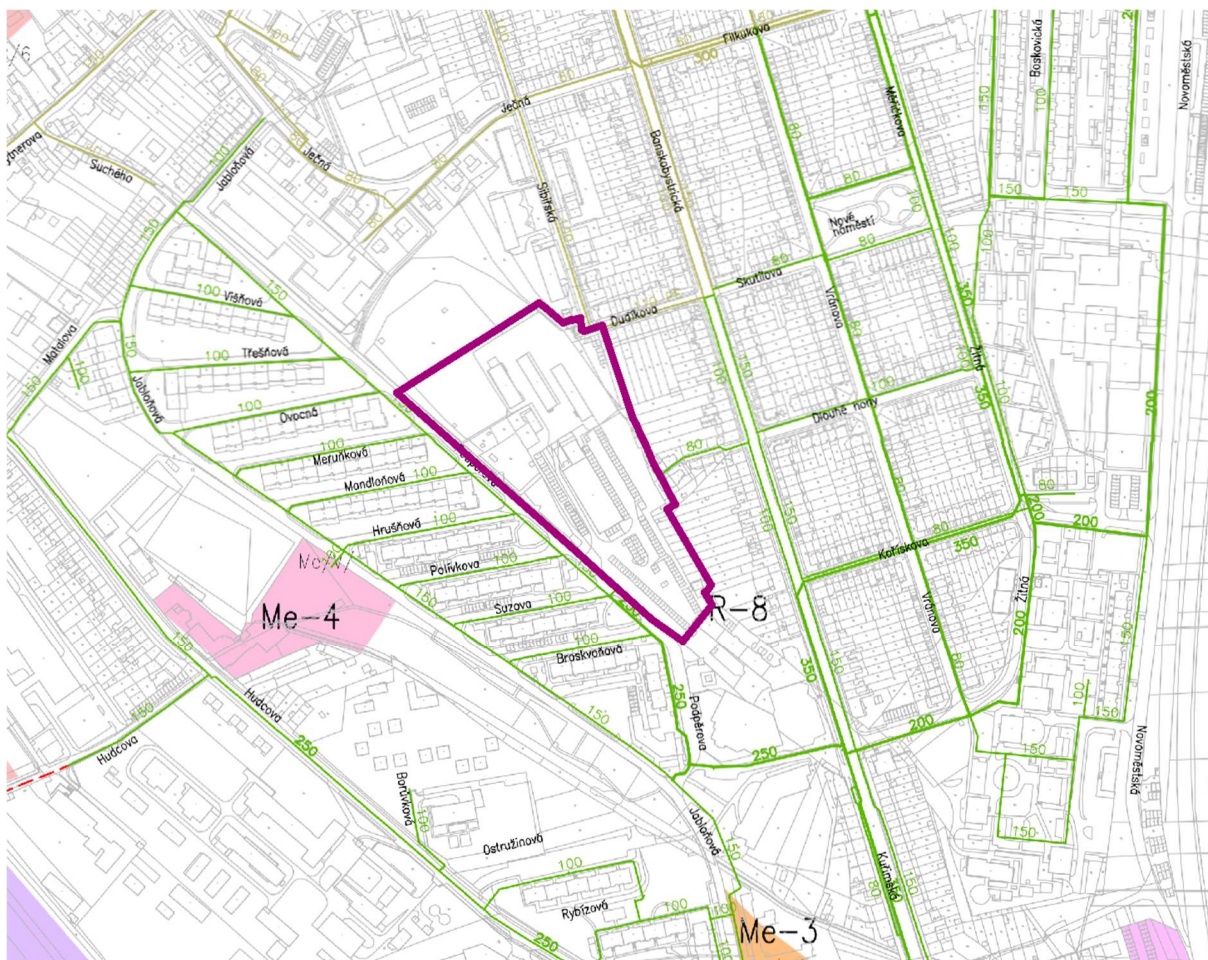
Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany se nemění. Zdroje vody pro hašení požárů, resp. přehled zdrojů vody pro hašení požárů na území města Brna je obsažen v Obecně závazné vyhlášce č. 17/2011 – Požární řád města Brna, ve znění pozdějších předpisů a netýká se funkčního a prostorového uspořádání území.

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

Stávající vodovodní řad se nachází v ulici Podpěrova, a to v dimenzích DN 50 (jižní část) a DN 150 (severní část) viz příložené schéma. Řad je součástí tlakového pásma 3.7.1.1. Jehnice – redukce Blanenská.

Řešené území Změny RP se nachází při ulici Podpěrova a z hlediska zásobování vodou bude napojeno z výše uvedeného stávajícího řadu. Napojení bude provedeno prodloužením stávající sítě s jejím současným zaokruhováním DN 100. **V soustavě vodovodního řadu bude v dalších stupních projektové dokumentace navrženo osazení požárního hydrantu.**



Obr. Stávající vodovodní síť s vyznačením řešeného území

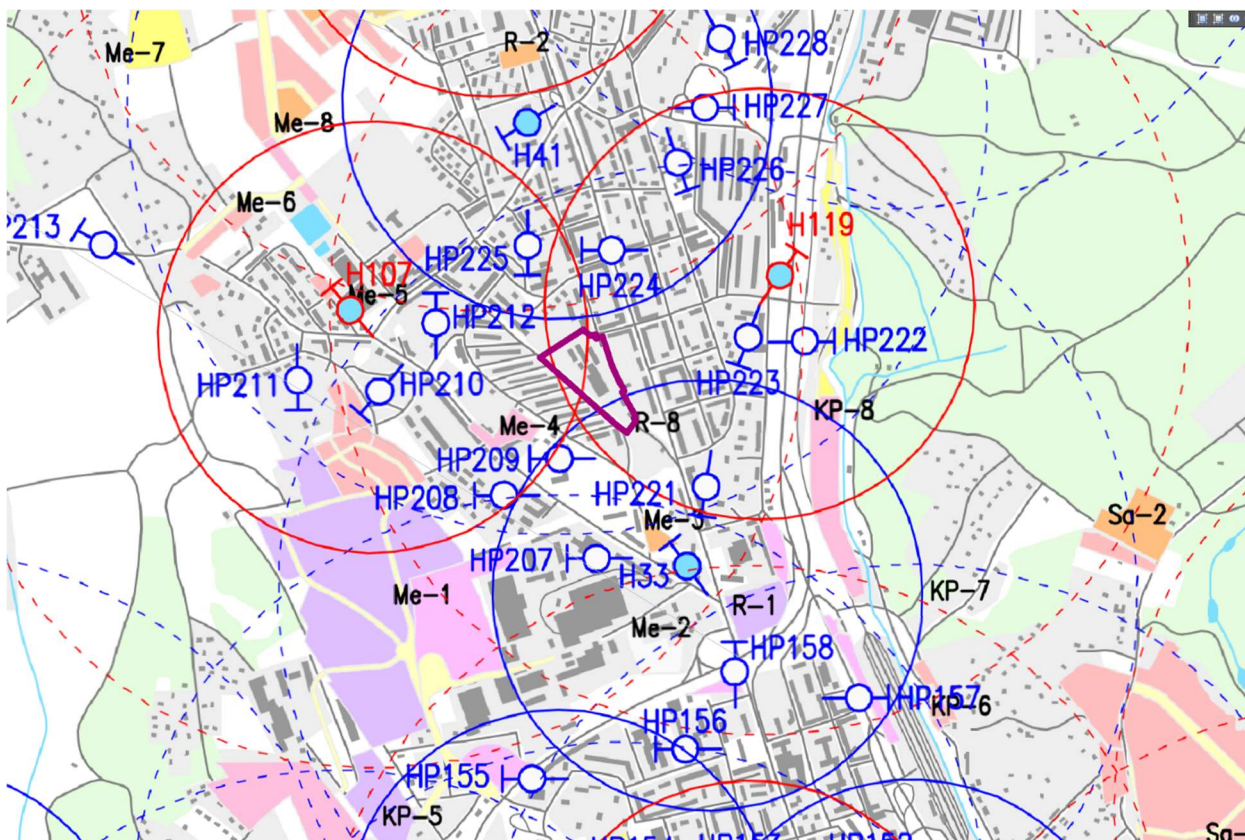
Stávající podzemní požární hydrant (v Generelu odvodnění města Brna označen HP 209) s normovým dosahem 200 m se nachází v ulici Jabloňová na stávajícím vodovodním řadu DN150 v témže tlakovém pásmu jako řad ulice Podpěrovy. Tlak v potrubí před odběrem 0,77 MPa, při odběru 0,21 MPa.

Nadzemní požární hydranty s normovým dosahem 600 m jsou dle Generelu odvodnění města Brna v rámci téhož tlakového pásma situovány následovně:

H33 stav – na stávající vodovodní síti DN 150 LI v ulici Hudcova

H119 návrh – na stávající vodovodní síti DN 150 LI v ulici Novoměstská

H107 návrh – na stávající vodovodní síti DN 150 LT v ulici Kytnerova



Obr. Vyznačení stávajících a navržených hydrantů včetně řešeného území (dle Generelu odvodnění města Brna)

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změna RP respektuje stávající síť pozemních komunikací, podmínkou pro nově navrhované komunikace je dodržení platné legislativy a soulad s ČSN 73 6110.

7.5 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna RP respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Památková ochrana

- Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy III. kategorie
- V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy I. kategorie

Ochrana přírody a krajiny

- nevyskytuje se

Ochrana lesa

- nevyskytuje se

Dopravní a technická infrastruktura

- Celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany
- Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky
- Komunikační vedení
- Vedení VN
- Rádiové směrové spoje
- Ochrana vodovodní a kanalizační sítě
- Plynovod

Zvláštní zájmy

- Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obran a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a navigačních prostředků MOČR)



Obr. ÚAP Brno, Výkres limitů v území s vyznačením řešeného území – žluté je vyznačeno území s archeologickými nálezy I. kategorie

8. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

8.1.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými v rámci veřejného projednání

dle § 67 odst. 4 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) se písemně vyjádřilo 5 dotčených orgánů a OÚP KÚ JMK:

1. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, stanovisko č.j. KHSJM 13731/2024/BM/HOK, ze dne 11. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0123631/2024, doručené dne 11. 3. 2024)
2. Ministerstvo vnitra České republiky, stanovisko č.j. MV-25358-4/OSM-2024 ze dne 11. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0124968/2024, doručené dne 12. 3. 2024)
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, stanovisko č.j. HSBM-8-71/2024 ze dne 13. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127150/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
4. Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, stanovisko č.j. MO 143476/2024-1322 ze dne 15. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0080266/2024, doručené dne 15. 2. 2024)
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko zn. MPO 14330/2024 ze dne 1. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0058488/2024, doručené dne 1. 2. 2024)
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, koordinované stanovisko č.j. JMK 39643/2024 ze dne 8. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0122452/2024, doručené dne 11. 3. 2024)

Dotčené orgány, které v rámci veřejného projednání neuplatnily svá stanoviska:

1. Ministerstvo dopravy, Odbor strategie, nábřeží. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 775/1, 602 00 Brno
3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 601 42 Brno
4. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno
5. Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 00 Praha 1
6. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno
7. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa CHKO Moravský kras, Svitavská 2300/29, 678 01 Blansko
8. Krajská veterinární správa SVS pro Jihomoravský kraj, Palackého třída. 1309/174, 612 00 Brno

9. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1-Regionální pracoviště Brno, třída Kpt.Jaroše 1924/5, 602 00 Brno
10. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2
11. Ministerstvo obrany, Vojenský lesní úřad, Pod Juliskou 1503/3, 160 00 Praha 6
12. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí
13. Magistrát města Brna, Odbor dopravy
14. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče
15. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

Doručená stanoviska byla ověřena, zda splňují základní náležitosti stanovisek dotčených orgánů (DO).

Pořizovatel u dotčených orgánů, které neuplatnily svoje stanoviska, vyšel z vyhodnocení zpracovatele a jeho odůvodnění souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Z tohoto vyhodnocení lze usuzovat, že se nepředpokládá porušení veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, tedy ani těch, které hájí dotčené orgány ve svých stanoviscích.

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části stanovisek dotčených orgánů, týkající se Změny RP. Další části stanovisek, jejichž předmětem je Změna Územního plánu města Brna, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.

Stanovisko č. 1:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje

Č.j. MMB/0123631/2024

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V BRNĚ
JEŘÁBKOVA 4, 602 00 BRNO

Doručeno: 11.03.2024
MMB/0123631/2024

listy: 1
přílohy: 1
druh: 11/av:



mmb1es8f0ecc3b

Číslo jednací: KHSJM 13731/2024/BM/HOK
Spisová značka: S-KHSJM 02221/2024
Č. j. odesílatele: MMB/0041391/2024

Vyřizuje: Ing. Dita Janečková
Tel.: 545 113 021
Email: dita.janeckova@khsbrno.cz

Datovou zprávou

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
ID datové schránky: a7kbrnn

V Brně dne 11. března 2024

STANOVISKO K NÁVRHŮM ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA B4/22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU RP MČ MEDLÁNKY – RP_ME3-22 A ZMĚNY RP MČ MEDLÁNKY – RP_ME3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPMB – B4/22 - ZKRÁCENÝ POSTUP POŘÍZENÍ, VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS JmK“) jako dotčený správní úřad místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 4 odst. 2 písm. b) a § 55b odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **uplatňuje** v souladu s § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k návrhům změn územního plánu s názvem „Návrh změny ÚPmB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22“, **toto**

stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhy změn územního plánu s názvem „Návrh změny ÚPmB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22“, zveřejněnými pro veřejné projednání na internetových adresách:

Změna ÚPmB

<https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/zmeny-uzemniho-planu/zmeny-upmb-samostatne/zmena-uzemniho-planu-mesta-brna-2022-b4-22-souvisejici-s-resenim-zmeny-rp-mc-medlanky/>

Změna RP

<https://upmb.brno.cz/podrobnejsi-upd/zmeny-rp/porizovane-zmeny/zmena-rp-mc-medlanky-2022-rp-me3-22-vybrana-ke-zkracenemu-postupu-porizeni/>

souhlasí.

Odůvodnění

Dne 30.01.2024 obdržela KHS JmK do datové schránky od Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno, IČO: 449 92 785 (dále také „MMB, OÚPR“), oznámení, č. j.: 0041391/2024, ze dne 29.01.2024, o veřejném projednání návrhů změn územního plánu města Brna s názvem „Návrh změny ÚPmB B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22“ (dále také „návrh změny ÚPmB B4/22“ a „návrh změny RP_Me3-22“ nebo „změna ÚPmB“ a „změna RP“). Termín veřejného projednání byl stanoven na den 06.03.2024, lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů byla stanovena do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Posuzovaná změna ÚPmB B4/22 je pořizována zkráceným postupem dle ustanovení § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb. Posuzovaná změna RP_Me3-22 je pořizována zkráceným postupem dle ustanovení § 72 a § 73 zákona č. 183/2006 Sb.

Cílem změn ÚPmB a RP je prověřit možnosti úpravy funkčního využití za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé cihelny. Plochy změny se nachází se v k.ú. Rečkovice a k.ú. Medlánský. Změna ÚPmB B4/22 vyžaduje souběžně pořízení změny Regulačního plánu RP_Me3-22.

Změna ÚPmB B4/22 a změna RP_Me3-22 jsou pořizovány na základě podnětu určeného zastupitele ze dne 21.11.2022 č.j. MMB/0585925/2022. Dne 13.12.2022 schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/03. zasedání zahájení souběžného procesu pořízení zkráceným postupem jednotlivých změn Územního plánu města Brna a regulačních plánů, včetně jejich Obsahů (pořízení Změny ÚPmB B4/22, souběžně se změnou RP MC Medlánský – RP_Me3-22).

Řešené území se nachází v lokalitě bývalé medlánské cihelny. Toto území je administrativně přiřčeno k Rečkovici, ale z hlediska provozního a urbánního navazuje na místní část Medlánský, především na sídliště Jabloňová. Tato provozní a urbánní návaznost na místní část Medlánský je dána terénní konfigurací. Ze severní a východní strany, směrem na Rečkovice, je území bývalé medlánské cihelny od navazujících městských struktur odděleno velkým terénním zlomem.

V současné době je řešené území, které zaujímá pouze část bývalé medlánské cihelny, využito pro podnikatelské aktivity společnosti Alutrend CZ, s.r.o., dále jako zahrádky a z části pro potřeby parkování. V území se nacházejí objekty řadových garáží. Lokalita medlánské cihelny je ze všech stran obklopená urbanizovaným územím, dopravně je přístupná z ulice Podpěrova. Pěší propojení je umožněno na ulici Dudíkova.

Návrh změny ÚPmB B4/22 zpracoval pan Ing. arch. Štěpán Kočíš, Marie Majerové 3, 638 00 Brno, v prosinci 2023. Návrh posuzované změny obsahuje výrok a odůvodnění.

Výrok návrhu změny ÚPmB B4/22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje následující výkresy:

- Plán využití území – doplňující výkres 1 : 5 000
- U1 Návrh urbanistické koncepce – Urbanistický návrh 1 : 25 000
- U2 Návrh urbanistické koncepce – Plochy stavebního rozvoje a restrukturalizace území 1 : 25 000

Odůvodnění návrhu změny B4/22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- O.1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- O.2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- O.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
- O.4 Průběh změn do uspořádání území města 1 : 5 000
- O.5 Návrh urbanistické koncepce – Urbánní a krajinná osnova 1 : 25 000

Změnou ÚPmB B4/22 je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití, a to následovně:

- 1a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1b změna části plochy parků ZP stabilizované **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1c změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 1d změna části plochy komunikací a prostranství místního významu **na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1**
- 2a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu parků ZP návrhovou**
- 2b změna funkčního typu plochy zeleně z plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu parků ZP návrhovou**
- 3 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu ostatní městské zeleně ZO návrhovou**
- 4a změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 **na plochu komunikací a prostranství místního významu**
- 4b změna části plochy ostatní městské zeleně ZO návrhové **na plochu komunikací a prostranství místního významu**

- 5 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu komunikací a prostranství místního významu
- 6 změna části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou
- 7 změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou

Změnou ÚPmB B4/22 tedy dochází ke změně návrhové plochy smíšených ploch obchodu a služeb SO (IPP 0,6) na plochy všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1, plochy parků ZP a plochy ostatní městské zeleně ZO, ke zrušení plochy komunikací a prostranství místního významu a navržení dvou nových. Dále dochází také ke změně části plochy parků ZP stabilizované na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou (tato plocha je změnou ÚPmB přiřazena k navazujícímu území severovýchodně, které je zařazeno do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC, tj. náležící k přilehlému území obytného bloku plochu, jedná se o stabilizovanou plochu soukromých zahrad, výstavba se zde nepředpokládá) a změně části smíšené plochy obchodu a služeb SO návrhové s IPP 0,6 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou (také tato plocha je zařazena do stabilizovaných ploch čistého bydlení BC - důvodem je skutečnost, že se jedná o část současných stabilizovaných zahrad náležících k přilehlému území obytného bloku - jedná se o část soukromých zahrad náležících k řadovým rodinným domům na ulici Banskobystrické, výstavba se zde nepředpokládá).

Návrh změny tak posouvá těžiště plochy určené k zastavění severovýchodním směrem, naopak veřejnou zeleň, která původně obklopovala plochu SO, soustředí do kompaktnějších ploch na západě lokality. Předpokládaný počet nových bytů v ploše změny je 222 bytů, předpokládaný počet nových obyvatel je 555.

Vzhledem ke konfiguraci terénu je řešené území napojeno pouze na ulici Podpěrova. Pro obsluhu nově vymezené plochy všeobecného bydlení je počítáno se dvěma vjezdy z ulice Podpěrova, jižní vjezd se nachází přibližně v místě současného dopravního napojení areálu. V rámci nové plochy komunikací a prostranství místního významu budou realizována veřejná parkovací místa podél plánovaného „severního“ vjezdu do areálu. Stávající parkování a objekty garáží budou v území ponechány do doby realizace výstavby v území. Koncepte automobilové dopravy, koncepte hromadné dopravy ani koncepte technické infrastruktury se změnou ÚPmB B4/22 nemění.

Návrh změny RP Me3-22 zpracoval pan Ing. arch. Štěpán Kočíš, Marie Majerové 3, 638 00 Brno, v prosinci 2023. Návrh posuzované změny obsahuje výrok a odůvodnění.

Výrok návrhu změny RP_Me3-22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje následující výkresy:

- 2 Hlavní výkres 1 : 2 000
- 8 Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000

Odůvodnění návrhu změny RP_Me3-22 obsahuje textovou a grafickou část. Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- 1 Širší vztahy 1 : 10 000
- 7 Zábor ZPF 1 : 2 000
- 11 Koordinační výkres 1 : 2 000

Plocha navrhované změny RP zahrnuje území bývalé medlánecké cihelny, konkrétně pozemky parc. č. 593/10,12; 740/1-3,10; 765/2; 767/2; 769; 771; 773; 775; 777; 779; 781/2; 783; 785/2,3; 801; 802; 803-811; 812/1,3; 813/2; 814; 815/1; 812/1-3; 813/2; 814; 815/5,7-14,18-23,31,32,26,27; 816-837; 855-874; 838-855; 876; 877-891, 905-913 vše v k.ú. Rečkovice a pozemek parc. č. 619/3 v k.ú. Medlánky.

Změnou RP_Me3-22 se navrhuje drobná lokální úprava řešeného území Regulačního plánu MČ Medlánky. Změny ploch s rozdílným způsobem využití jsou změnou RP navrženy ve shodném rozsahu a souladu se Změnou ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.

Změnou RP je v řešeném území nahrazeno stávající vymezení funkčních ploch a míra stavebního využití (IPP) novým využitím funkčních ploch a novou mírou stavebního využití. Změnou RP je doplněna legenda Hlavního výkresu v části 7 – Podmínky prostorové regulace – Výška zástavby – novým textem ve znění:

„Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží

bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).
Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek."

- změnou RP je navržena stavební hranice v základní ploše s označením (ZP 159 1003)
- změnou RP je zrušena část zeleně ve stavebních plochách
- změnou RP je zrušeno stromořadí v části plochy ulic a silnic
- změnou RP je navrženo stromořadí v části plochy ZO
- změnou RP dochází k posunutí značek vjezdu do areálu a území
- změnou RP jsou navrženy dvě plochy ulic a silnic

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury se nemění. Změna RP vzhledem ke svému charakteru a rozsahu nemění koncepci stanovenou Regulačním plánem MČ Medlánky. Změnou RP se mění vymezení Veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 – stavby parkově upravených ploch v bývalé cihelně

Změnou RP je do vyhlášky v článku 4 odst. (1) – odrážka e) Podmínky prostorové regulace vložen doplňující text k regulaci max. výšky zástavby:

„Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležících podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek."

Pro využití vymezených funkčních ploch BO, BC, ZO, ZP a ploch komunikací a prostranství místního významu platí regulační podmínky dle Přílohy č.1 Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (celostátní koncepce územního plánování), ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6 (dále též „PÚR“), je město Brno součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3) s navazujícími rozvojovými osami OS5, OS9, OS10. PÚR nestanovuje pro řešené území žádné specifické úkoly. Návrh změny B4/22 je v souladu s politikou územního rozvoje (PÚR) a napomáhá k naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou platné od 03.11.2016 (Usnesení Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. 2891/16/Z29). Aktualizace ZÚR JMK č. 1 a č. 2 byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.09.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. ZÚR JMK definují Metropolitní rozvojovou oblast Brno - OB3 a v souvislosti s PÚR stanovují návrhové nadmístní plochy a koridory nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje celé oblasti. Řešená plocha změny leží v městě Brně a je tedy součástí Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3). Návrh sleduje priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. A. Návrh řešené změny je v souladu s požadavky na uspořádání a využití území stanovenými v kapitole B, konkrétně v odstavci 26. Vymezené nadmístní návrhové plochy a koridory ZÚR JMK, které se dotýkají Metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB3), jsou vedeny mimo plochy změny řešené změnou ÚPmB. Ze ZÚR JMK přímo nevyplývají konkrétní požadavky na řešení této změny.

Návrh změn je koordinován s navrženým řešením v připravovaném ÚPmB, kde je v tomto území navržena plocha smíšená obytná C/V3 a plocha městské zeleně Z. Rozvržení jednotlivých návrhových ploch reaguje na členění uvedené v připravovaném územním plánu. Původní smíšená plocha obchodu a služeb (platný ÚPmB) vyplňovala převážnou část řešeného území. Od okolní zástavby byla oddělena pásem zeleně. Nově navržena plocha všeobecného bydlení je opticky spíše přičleněna k navazujícímu území Řečkovice a od městské části Medlánky je především v západní části oddělena větší plochou zeleně. Toto řešení umožňuje vytvoření souvislejší plochy určené k rekreaci obyvatel a nenarušuje současný optický předěl mezi lokalitou bývalé cihelny a sídlištěm Jabloňová.

Pro část lokality, která je v současnosti využívána jako zahrádka, byla zpracována studie (Prověřovací a upřesňující záměr parkových úprav PARK ROKLE (RGB STUDIO, s.r.o.), navrhující v tomto prostoru veřejný park. Parkové úpravy jsou situovány především do severozápadní části bývalého hliníku (území těžby hlíny), částečně však zasahují do území řešeného změnou. Umístění ploch zeleně vychází z terénní konfigurace a respektuje rozložení ploch v platném i navrhovaném ÚPmB. Návrh parku koresponduje s návrhem změny ÚPmB.

Řešené území je součástí rozvojové plochy R-8. Při řešení byly zohledněny limity, hodnoty, informace a údaje o území a záměry vyplývající z aktuálních ÚAP. Změna je pořizována nad posledním úplným platným zněním ÚPmB. Změnou jsou stanoveny podmínky využití ploch včetně míry stavebního využití v souladu s regulativy stanovenými v platném ÚPmB.

Součástí návrhu změny ÚPmB není vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JMK 112934/2022 ze dne 9. 8. 2022 (OÚPR MMB evidované pod č.j.MMB/0414566/2022, doručené dne 10. 8. 2022) vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPmB na životní prostředí.

Dle Strategické hlukové mapy aglomerace města Brna 2022 (dále také jen „SHM“), zveřejněné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví ČR, se posuzované plochy nachází v území s hlukovými indikátory $L_{dvn} = < 55$ dB a $L_n = < 45$ dB. Řešené území tedy není z hlediska hlukové zátěže zasažené hlukem z dopravy na pozemních komunikacích. Významnější stacionární zdroje hluku se v území změny nenachází.

Předložený návrh změny ÚPmB B4/22 a změny RP_Me3-22 byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 odst. (2) správního řádu a § 4 odst. (2) písm. b) a § 55b odst. (2) stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Primárně se KHS JmK zabývala zejména otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování územního plánu v podobě deklarované v projednávaném návrhu změny predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

Na základě uvedených skutečností a po zhodnocení zdravotních rizik mohlo být vydáno souhlasné stanovisko k posuzovanému návrhu změny územního plánu.

(podepsáno elektronicky)

MUDr. Jana Derková
vedoucí oddělení
hygieny obecné a komunální
pracoviště Brno-město

Rozdělovník

1. Magistrát města Brna, OÚPR, Kounicova 67, 601 67 BRNO, ID datové schránky: a7kbrnn
2. KHS JmK – spis

Za správnost vyhotovení: MUDr. Andrea Semanová

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze souhlasného stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Stanovisko č. 2:

Ministerstvo vnitra

Č.j. MMB/0124968/2024



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Statutární město Brno

Doručeno: 12.03.2024

MMB/0124968/2024

listy: přílohy: 1

druh: TI/SV:



mmb1es8f0ed158

PRÁVNÍ IDENTIFIKÁTOR

odbor správy majetku

P.O.BOX 155/OSM

140 21 Praha 4

Č. j. MV- 25358-4/OSM-2024

Praha 11. března 2024

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

**Stanovisko k návrhům změn Územního plánu města Brna – B4/22 souběžně se
změnou RP MČ Medlánky-RP Me3-22 a změny RP MČ Medlánky – RP Me3-22
souběžně se změnou ÚPmB-B4/22**

k č.j.: MMB/0041391/2024 ze dne 29. 1. 2024

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že z hlediska působnosti Ministerstva vnitra ČR neuplatňujeme žádné připomínky k návrhům výše uvedených změn Územního plánu města Brna a Regulačního plánu Městské části Medlánky.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Ing. Miroslav Konopecký
vrchní ministerský rada
ředitel odboru správy majetku
v z. Mgr. Josef Vodička
vedoucí oddělení

Vyřizuje: Bc. Jarmila Dzubová
tel. č.: 974 849 322
e-mail: jarmila.dzubova@mvcv.cz

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze souhlasného stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Stanovisko č. 3:

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje

Č.j. MMB/0127150/2024



Hasičský záchranný sbor
Jihomoravského kraje
Zubatého 1
614 00 Brno

Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127150/2024

listy: přílohy: 1

druh: 11/ev:



mmb1es8f8ed944

HSBM-8-71/2024

Brno 13. 03. 2024

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

POŽADAVEK DOTČENÉHO ORGÁNU Z HLEDISKA OCHRANY OBYVATELSTVA

Vyřizuje: por. Ing. Pavlína Racková, ☎ 950 630 179, e-mail: pavlina.rackova@hzscr.cz

Fáze ÚPD: Veřejné projednání návrhů Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22
Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Název obce: Brno

Poživatel: Magistrát města Brna, OÚPR

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JHM“), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh předmětné dokumentace, předložené oznámením č. j.: MMB/0041391/2024 ze dne 29. 01. 2024.

HZS JHM souhlasí s návrhem Změny ÚPmB-B4/22 vyplývající ze Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a neuplatňuje další požadavky.

Odůvodnění:

- HZS JHM posoudil rozsah a charakter navržené změny a nepředpokládá potřebu řešení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

HZS JHM uplatňuje následující požadavek k návrhu zadání Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22:

Odůvodnění:

- požadujeme vyhodnotit v části odůvodnění předmětného návrhu změny RP požadavek ustanovení § 21 odst. 2 písmeno k) vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva – „požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů“.

por. Ing. Pavlína Racková
referent
úřední osoba



Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání uplatňuje požadavek, týkající se zpracování vyhodnocení v části odůvodnění předmětného návrhu změny RP ve znění:

*„Požadujeme vyhodnotit v části odůvodnění předmětného návrhu změny RP požadavek. ustanovení § 21 odst. 2 písmeno k) vyhlášky č.380/2022 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva – „požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů“.“
Požadavku dotčeného orgánu je vyhověno.*

Řešení požadavku dotčeného orgánu bude doplněno do textové části odůvodnění příslušné kapitoly č. 7.4.návrhu Změny RP, kdy bude přidán text týkající se řešení zásobování předmětné lokality vodovodem pro odběr vody k hašení požáru (požární nádrže a hydranty). Do části odůvodnění Změny RP do textové části v kapitole 7.4. Soulad s požadavky dalších zvláštních předpisů v odstavci - Vyhláška č.380/2022 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva je doplněn následující text, jehož znění bylo koordinováno s dotčeným orgánem:

“Stávající vodovodní řad se nachází v ulici Podpěrova a to v dimenzích DN 50 (jižní část) a DN 150 (severní část) viz přiložené schéma. Řad je součástí tlakového pásma 3.7.1.1. Jehnice – redukce Blanenská.

Řešené území Změny RP se nachází při ulici Podpěrova a z hlediska zásobování vodou bude napojeno z výše uvedeného stávajícího řadu. Napojení bude provedeno prodloužením stávající sítě s jejím současným zaokružováním DN 100. V soustavě vodovodního řadu bude v dalších stupních projektové dokumentace navrženo osazení požárního hydrantu.

Stávající podzemní požární hydrant (v generelu odvodnění města Brna označen HP 209) s normovým dosahem 200 m se nachází v ulici Jabloňová na stávajícím vodovodním řadu DN150 v téže tlakovém pásmu jako řad ulice Podpěrovy. Tlak v potrubí před odběrem 0,77 MPa, při odběru 0,21 MPa.

Nadzemní požární hydranty s normovým dosahem 600 m jsou dle generelu odvodnění města Brna v rámci téhož tlakového pásma situovány následovně:

H33 stav – na stávající vodovodní síti DN 150 LI v ulici Hudcova

H119 návrh - na stávající vodovodní síti DN 150 LI v ulici Novoměstská

H107 návrh – na stávající vodovodní síti DN 150 LT v ulici Kytnerova”

Text byl dále doplněn o schéma s vyznačením stávajících a navržených hydrantů včetně řešeného území (dle generelu odvodnění města Brna).

Stanovisko č. 4:

Ministerstvo obrany, sekce majetková

Č.j. MMB/0080266/2024

Doll.

Statutární město Brno

Doručeno: 15.02.2024

MMB/0080266/2024

listy: přílohy:1

druh: listov:



mmb1es8f0e32dc

Sekce majetková Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru
Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjaavk

Čj. MO 143476/2024-1322
Sp.zn. 170262/2024-1322-OÚZ-BR

Brno 15. února 2024

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

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)
Návrh Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
K čj. MMB/0041391/2024

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

souhlasné stanovisko

k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO.

Kontaktní osoba: Mgr. Jitka Micháliková, Ph.D., tel. 973 445 844

Mgr. Jitka Micháliková, Ph.D.
ministrský rada
oddělení ochrany územních zájmů
podepsáno elektronicky

V další korespondenci, týkající se výše uvedené věci, uvádějte odkaz na sp. zn.: 170262/2024-1322-OÚZ-BR tohoto stanoviska Ministerstva obrany.

Adresa pro doručování:
Ministerstvo obrany,
Sekce majetková,
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
oddělení ochrany územních zájmů
pracoviště OÚZ Brno
Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
IČO: 60162694

Vyhodnocení stanoviska:

*Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.
Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Stanovisko č.5:

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Č.j. MMB/0058488/2024



Doll.

Statutární město Brno
Doruženo: 01.02.2024

MMB/0058488/2024

listy: přílohy: 1

struč: 11/av:



mmbtes8f0de619

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

Váš dopis značky MMB/0041391/2024
Ze dne 29. 1. 2024
Naše značka MPO 14330/2024
PID MIPOX048Q0GU
Vyřizuje/linka RNDr. Zdeněk Tomáš/3468
Kontaktní e-mail tomas@mpo.cz
V Praze dne 1. 2. 2024

Stanovisko k návrhu Změny územního plánu města Brna B4/22 souběžně se Změnou RP_Me3-22 pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3, § 55b odst. 2, § 67 odst. 2 a § 73 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem Změny ÚP města Brna B4/22 a Změny RP_Me3-22 souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Lokality, které jsou předmětem Změny ÚP města Brna B4/22 a Změny RP_Me3-22, se nacházejí mimo dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů i chráněná ložisková území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Ing. Vladimír Šanda, z. ř. o.
pověřen řízením odboru hornictví
a surovinové politiky



Na Právníčku 32, 110 15 Praha 1
T +420 224 851 111
www.mpo.cz

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 162582991-465413-240201102246.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 162582991-465413-240201102246. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Ministerstvo průmyslu a obchodu, IČ: 47609109

Pracoviště: Ministerstvo průmyslu a obchodu

Datum vyhotovení: 01.02.2024

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Martina Bachmannová

Poznámka:

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.



162582991-465413-240201102246

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek. Ze souhlasného stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6:

OÚP KÚ JMK

Č.j. MMB/0122452/2024

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

Doručeno: 11.03.2024

MMB/0122452/2024

listů: příloh: 1

druh: listův:



nwb1es8f8ec8b3

Váš dopis zn.: MMB/0041391/2024
Ze dne: 29.01.2024
Č. j.: JMK 39643/2024
Sp. zn.: S-JMK 16714/2024 OÚP
Vyřizuje: Ing. Lunga
Telefon: 541 651 350
Počet listů: 2
Počet příloh/listů: 0/0
Datum: 08.03.2024

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

„Návrh změny Územního plánu města Brna (ÚPmB) – B4/22“ a „Návrh změny regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – RP_Me3-22“ – koordinované stanovisko

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (OÚP), obdržel dne 30.01.2024 oznámení o konání veřejného projednání (zkrácený postup pořizování) „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ souběžně s „Návrhem změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2, § 70 a § 73 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“), jejichž veřejné projednání se uskutečnilo dne 06.03.2024 v zasedací místnosti č. 426 Magistrátu města Brna, Kounicova 67.

Odbor územního plánování vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona toto koordinované stanovisko:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

„Návrh změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrh změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ pořizuje Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, zpracovatel: Ing. arch. Štěpán Kočíš.

„Návrh změny ÚPmB – B4/22“ společně s „Návrhem změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ prověřuje možnosti úpravy funkčního využití na návrhové plochy všeobecného bydlení BP (s IPP 3,1), plochy městské zeleně – plochy parků ZP, plochy ostatní městské zeleně ZO, plochy komunikací a prostranství místního významu za účelem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad dle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ následující stanoviska:

IČ
708 88 337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

ID DS
x2obqza

E-mail
posta@kr-jihomoravskv.cz

Internet
www.kr-jihomoravskv.cz

- 1** 1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):
- Kompetentním orgánem ve věci uplatnění stanoviska dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje, je dle ust. § 17 písm. a) zákona o ochraně ZPF orgán ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí, který vydá stanovisko k návrhu změny ÚPmB.
- 2** 2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK):
- OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě výše uvedené žádosti „Návrh změny ÚPmB – B4/22“, „Návrh změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ a jejich vliv na chráněné zájmy a sděluje, že k uvedené koncepci nemá námitek.
- 3** 3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
- OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ stanovisko v tom smyslu, že nemá žádné připomínky.
- Změna územního plánu nevytváří podmínky pro umístění významnějších stacionárních zdrojů emisí, podstatného zvýšení koncentrací látek znečišťujících ovzduší, ani konfliktů vzhledem k možným pachovým vjemům. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémů mobtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečištění ovzduší.
- 4** 4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):
- OŽP jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona k výše uvedenému „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ nemá připomínky. K návrhu změny RP se nevyjadřuje.
- 5** 5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
- OŽP jako věcně i místně příslušný orgán státní správy lesů podle ust. § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona nemá připomínky k předloženému „Návrh změny ÚPmB – B4/22“, jelikož předložený návrh nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa a navržené rozvojové plochy se nedotýkají lesních pozemků. K návrhu změny RP se nevyjadřuje.
- 6** 6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):
- OŽP jako dotčený orgán příslušný podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nemá k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ připomínky.
- 7** 7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):
- OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“

7	<p>stanovisko podle § 55b odst. 2, resp. § 73 odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při uplatňování návrhu změn není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A" a ani do skupiny "B".</p>	7
8	<p>OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části „Návrhu změny ÚPmB – B4/22“ a „Návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22“ zřetelně vyznačeny.</p>	8
9	<p>B) stanovisko odboru dopravy</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán ve věci řešení krajských silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, sděluje, že návrhem změny ÚPmB a RP Medlánky, tak jak byly předloženy, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.</p>	9
10	<p>C) stanovisko odboru kultury a památkové péče</p> <p>Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.</p>	10

S pozdravem

Ing. arch. Jana Janíková
vedoucí odboru

Na vědomí: odbor životního prostředí, zde

Stanovisko č. 6.1

Vyhodnocení stanoviska:

K návrhu Změny RP se nevyjádřil.

Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.2

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Ze stanoviska nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.3

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny RP pro veřejné projednání je souhlasné bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů vyplývá, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro živočišnou výrobu nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší.

Požadavek na umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší je nutno uplatnit v rámci povolenáčního řízení konkrétního záměru, který bude v lokalitě navržen.
Ze souhlasného stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.4

Vyhodnocení stanoviska:

K návrhu Změny RP se nevyjadřuje.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.5

Vyhodnocení stanoviska:

K návrhu Změny RP se nevyjadřuje.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.6

Vyhodnocení stanoviska:

K návrhu Změny RP se nevyjadřil.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.7

Vyhodnocení stanoviska:

Jedná se o konstatování, že z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), při uplatňování návrhu Změny RP není potřeba zohledňovat žádné plošné omezení, a že v zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A" ani do skupiny "B".

Ze stanoviska nevyplývá žádný požadavek pro úpravu návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.8

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán požaduje, aby v případě dalších fází projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly v textové části návrhu Změny RP všechny změny řešení provedené od veřejného projednání zřetelně vyznačeny.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.9

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán sděluje, že návrhem Změny RP tak jak byly předloženy, není dotčeno řešení silnic II. a III. třídy.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny RP.

Stanovisko č. 6.10

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán konstatuje, že nejsou dotčeny zájmy KÚ JMK, odboru kultury a památkové péče.

Ze stanoviska nevyplýval žádný požadavek na jiné řešení návrhu Změny RP.

8.2.Vyhodnocení souladu změny se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek

Pořizovatel vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a Návrh rozhodnutí o námitkách a Návrh vyhodnocení připomínek dne 18. 4. 2024 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou k uplatnění stanovisek podle ust. § 67 odst.4 stavebního zákona.

Ve stanoveném termínu uplatnily stanoviska 2 dotčené orgány, stanoviska byla souhlasná, bez připomínek.

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, stanovisko č.j. HSBM-8-118/2024 ze dne 7. 5. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0218983/2024, doručené dne 9. 5. 2024)
- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, stanovisko č.j. MMB/0198556/2024 ze dne 26. 4. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0198556/2024, doručené dne 30. 4. 2024)

Dále prostřednictvím e-mailu bylo doručeno sdělení Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 22. 4. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0191526/2024, doručené dne 22. 4. 2024), že k předloženému Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek nebude uplatňovat stanovisko.

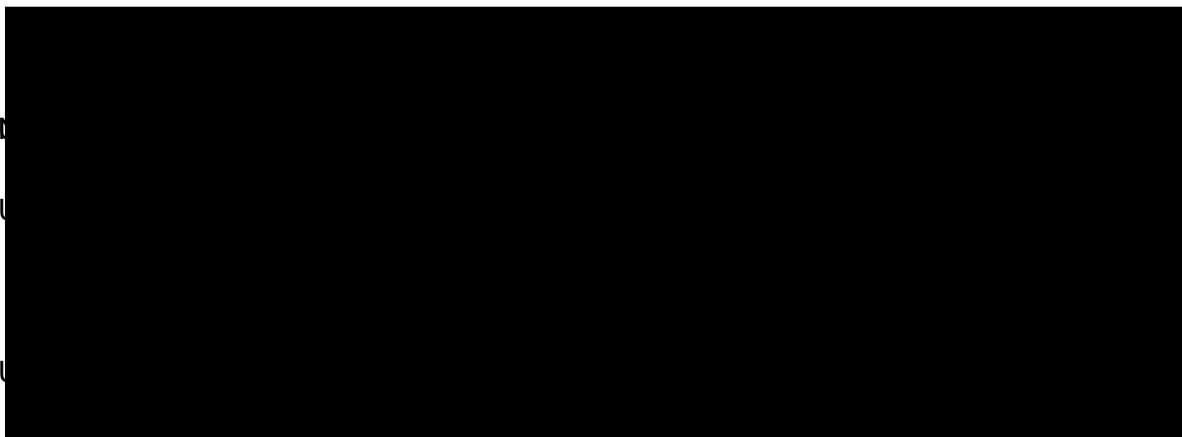
Vzhledem k tomu, že ostatní dotčené orgány ani krajský úřad stanovisko neuplatnily, má se dle ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona za to, že s Návrhem rozhodnutí o námitkách a s Návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

9. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Zastupitelstvo města Brna jako správní orgán příslušný podle ust. § 6 odst. 5 písm. d) stavebního zákona rozhoduje v souladu se zákonným zmocněním podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a na základě návrhu rozhodnutí o námitkách zpracovaného OÚPR MMB ve smyslu ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona o námitkách uplatněných níže jmenovanými subjekty k návrhu Změny RP tak, jak je uvedeno dále:

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) byly doručeny níže uvedené námitky:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

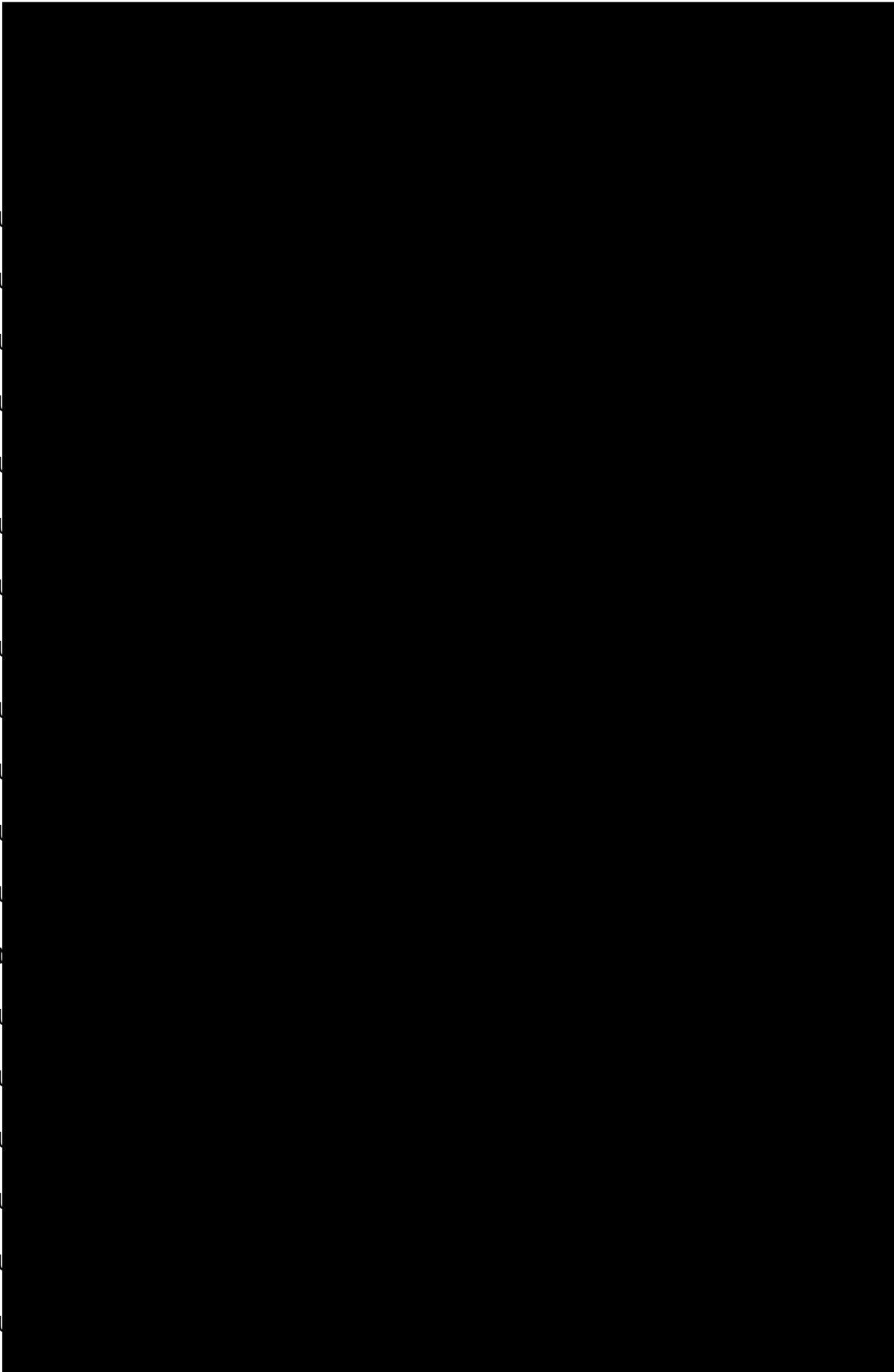
23.

24.

25.

26.

27.



28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.

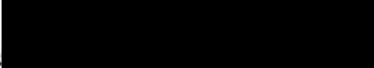
35. GasNet s.r.o.- oprávněný investor, zn.5002992801 ze dne 7. 2. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0066679/2024, doručené dne 7. 2. 2024)

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části námitek, týkající se Změny RP. Další části námitek, jejichž předmětem je Změna Územního plánu města Brna, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.

Námitka č. 1:

Č.j. MMB/0083728/2024

Odbor územního plánování a rozvoje		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Došlo: 19.02.2024		Odbor územního plánování a rozvoje	
Č.j. MMB: 0083728		Kounicova 67	
Zašl:		601 67 Brno	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 19.02.2024	
Jméno, příjmení / Společnost		MMB/0083728/2024	
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno - Řečkovice		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
Námitka se týká dvou věcí: 1/ udávaný rozdíl výšek mezi Cihelnou a ul. Dudíkova 10 m je pouze v tomto místě (viz dokument „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_ME3-22“, Odůvodnění, sml. č. 4123052409 z 12/2023. obr. str. 21 a str. 22). Při pohledu do mapy s vrstevnicemi (např. na geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - https://ags.cuzk.cz/av/) se výškový rozdíl směrem k jihovýchodnímu konci dotčené plochy zmenšuje až téměř k nulovému rozdílu. Cihelna je na úrovni 255 - 248 m n.m. a Dudíkova na úrovni 263 m n.m. A například v úrovni ulice Jára Cimrmana je výškový rozdíl pouhých 5-6 m (256 m n.m.), na jihovýchodním konci plochy Cihelny (na úrovni ul. Broskvoňová) je to nulový rozdíl (248 - 250 m n.m.). Z tohoto vyplývá, že uvádění rozdílu výšek terénu pouze u ul. Dudíkova je zavádějící a tendenční. Proto nesouhlasíme se změnou zařazení lokality na plochu se způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m) – takováto výšková dominanta by zásadním způsobem narušila charakter lokality a umožnila by obyvatelům nových objektů „nahlížet“ do soukromí stávajících domů a zahrádek – a tak by došlo ke snížení jejich hodnoty a narušení soukromí. Je třeba si také uvědomit, že stávající výstavba okolo ul. Podpěrova je v rozmezí výšek			

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>objektů max. 2–5-ti pater nad úroveň terénu.</p> <p>2/ změna (zmenšení) části plochy ZP (plocha městské zeleně) na plochu s rozdílným způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dojde k dalšímu úbytku zeleně v městě Brně na úkor staveb (zmenšení plochy zeleně o cca 3500 m2), - dojde k odstranění zeleného pásu ze vzrostlých a zdravých stromů, který opticky i hlukově odděluje prostor Cihelny od prostor zahrádek (sloužících k rekreaci) náležejících k domům na ulici Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova, - teoreticky je také možné, že budoucí investor/developer postaví zástavbu až ke hranici pozemků u výše uvedených ulic a tím tak tyto pozemky dále znehodnotí, - pokud by došlo k výše uvedenému (zástavba až ke hranici pozemků na ul. Jára Cimrmana), tak by nová výstavba naprosto těsně sousedila se stávajícími objekty pro bydlení. <p><u>Nesouhlasíme tedy se změnou zařídění lokality a zmenšení plochy zeleně.</u></p> <p>Navrhujeme ponechat zařídění ploch ve stávajícím stavu – i tak je zde dost prostoru pro další výstavbu bydlení (bez možnosti umísťovat zde výškové dominanty, které by svou výškou převyšovaly vše, co je již v okolí postaveno a narušily by tak ráz okolí) a není nutno ukrajovat plochy městské zeleně, které ostatně stále ubývá.</p> <p>Ve změně prezentovaný půdorys stavby lze bez problémů realizovat i v podmínkách platného regulačního plánu - ve znění k 28.7.2023.</p>		
V Brně..... dne 15.2.2014.....	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. prosáání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. prosáání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Z námitky nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 2:



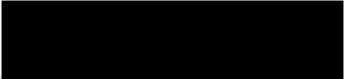
Č.j. MMB/0083730/2024

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 19-02-2024
Č.j. MMB: 0083730
Průl:

Janina

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Statutární město Brno Doručeno: 19.02.2024 MMB/0083730/2024		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
Námitka se týká dvou věcí: 1/ udávaný rozdíl výšek mezi Cihelnou a ul. Dudíkova 10 m je pouze v tomto místě (viz dokument „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP_ME3-22“, Odůvodnění, sml. č. 4123052409 z 12/2023. obr. str. 21 a str. 22). Při pohledu do mapy s vrstevnicemi (např. na geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - https://ags.cuzk.cz/av/) se výškový rozdíl směrem k jihovýchodnímu konci dotčené plochy zmenšuje až téměř k nulovému rozdílu. Cihelna je na úrovni 255 - 248 m n.m. a Dudíkova na úrovni 263 m n.m. A například v úrovni ulice Jára Cimrmana je výškový rozdíl pouhých 5-6 m (256 m n.m.), na jihovýchodním konci plochy Cihelny (na úrovni ul. Broskvoňová) je to nulový rozdíl (248 - 250 m n.m.). Z tohoto vyplývá, že uvádění rozdílu výšek terénu pouze u ul. Dudíkova je zavádějící a tendenční. Proto nesouhlasíme se změnou zařídění lokality na plochu se způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m) – takováto výšková dominanta by zásadním způsobem narušila charakter lokality a umožnila by obyvatelům nových objektů „nahlížet“ do soukromí stávajících domů a zahrádek – a tak by došlo ke snížení jejich hodnoty a narušení soukromí. Je třeba si také uvědomit, že stávající výstavba okolo ul. Podpěrova je v rozmezí výšek		

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál Cihelna u ul. Podpěrova – dle projednávané ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>objektů max. 2–5-ti pater nad úroveň terénu.</p> <p>2/ změna (zmenšení) části plochy ZP (plocha městské zeleně) na plochu s rozdílným způsobem využití C (plocha smíšená obytná s výškovou úrovní 6-16 m s lokální dominantou do 25 m):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dojde k dalšímu úbytku zeleně v městě Brně na úkor staveb (zmenšení plochy zeleně o cca 3500 m²), - dojde k odstranění zeleného pásu ze vzrostlých a zdravých stromů, který opticky i hlukově odděluje prostor Cihelny od prostor zahrádek (sloužících k rekreaci) náležejících k domům na ulici Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova, - teoreticky je také možné, že budoucí investor/developer postaví zástavbu až ke hranici pozemků u výše uvedených ulic a tím tak tyto pozemky dále znehodnotí, - pokud by došlo k výše uvedenému (zástavba až ke hranici pozemků na ul. Jára Cimrmana), tak by nová výstavba naprosto těsně sousedila se stávajícími objekty pro bydlení. <p><u>Nesouhlasíme tedy se změnou zatřídění lokality a zmenšení plochy zeleně.</u></p> <p>Navrhujeme ponechat zatřídění ploch ve stávajícím stavu – i tak je zde dost prostoru pro další výstavbu bydlení (bez možnosti umísťovat zde výškové dominanty, které by svou výškou převyšovaly vše, co je již v okolí postaveno a narušily by tak ráz okolí) a není nutno ukrajovat plochy městské zeleně, které ostatně stále ubývá.</p> <p>Ve změně prezentovaný půdorys stavby lze bez problémů realizovat i v podmínkách platného regulačního plánu - ve znění k 28.7.2023.</p>		
V Brně..... dne 15.2.2014.....	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka.

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořizení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržena hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržena hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace

rozdávání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Změna ÚPmB navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Námitka je dále nerelevantní s ohledem na připomínkování de facto nového ÚPmB a jeho ploch, namísto stávající ÚPD.

Z námitky nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 3:

Č.j. MMB/0105974/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 29.02.2024
MMB/0105974/2024
listy: přílohy: 1
druh: 11/av:



mmb1esBf0e8e3a

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
------------------------	---

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Společnost	[REDACTED]
Datum narození / Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)	
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)	
Jsem - nejsem *) občan města Brna	

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB

<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	876, 765/2, 756/2	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:
 ano
 ne

[REDACTED] výše uvedených pozemků uplatňují námitku proti změně funkční plochy na částí pozemku p.č. 876 a 765/2 a 756/2 v k.ú. Řečkovice ze stávajícího stavu – **změna 7:**

druh plochy: **stavební**
stabilita: **návrhová**
funkce: **smíšená plocha SO**
funkční typ: **smíšená plocha obchodu a služeb**

na:

druh plochy: **stavební**
stabilita: **stabilizovaná**
funkce: **plocha bydlení BC**

Požadují změnit funkční plochu, resp. posunout hranice dělení funkčních ploch a zahrnout pozemek p.č. 876 a část p.č. 765/2 a 756/2 do funkční plochy BO (návrhové plochy všeobecného bydlení) tak, aby návrh umístění polyfunkčního objektu byl v souladu s novým územním plánem.

V současné době připravují projektovou dokumentaci pro umístění polyfunkčního objektu s funkčním

využitím v souladu se současnou funkcí částí ploch SO a budu žádat o vydání územního rozhodnutí pro tento objekt. Uvedená změna ÚP by mohla nepříznivě zasáhnout do plánovaného procesu umístění této stavby.

Objekt umístěný dle tohoto záměru nebude žádným způsobem rušit sousední objekty, je vzhledem k umístění a terénnímu uspořádání zcela nekonfliktní. Objekt je na hranici stabilizované plochy a není ve své podstatě zástavbou vnitrobloku, ale objektem na rozhraní dvou samostatných funkčních ploch.

V současné době je na pozemku umístěna garáž.

Pozemek jsem koupila v dobré víře s možností umístění stavby v souladu s platným ÚP. Navržená změna stability a funkce mi neumožní připravovanou stavbu umístit, čímž mi bude ukráceno současné právo možnosti zhodnocení pozemku a jeho využití v souladu s platným ÚP. Připravovaná stavba bude funkcí provozovna mé živnosti s bydlením, čímž chci řešit své současně bydlení a podnikání v nájemním bytě a kanceláři.

Upřesnění obsahu námítky/přípominky ke změně RP

<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	876, 765/2, 756/2	

Text námítky/přípominky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

výše uvedených pozemků uplatňuji námitku proti změně funkční plochy na části pozemku p.č. 876 a 765/2 a 756/2 v k.ú. Řečkovice ze stávajícího stavu – **změna 7:**

druh plochy: **stavební**

stabilita: **návrhová**

funkce: **smíšená plocha SO**

funkční typ: **smíšená plocha obchodu a služeb**

na:

druh plochy: **stavební**

stabilita: **stabilizovaná**

funkce: **plocha bydlení BC**

Požaduji změnit funkční plochu, resp. posunout hranice dělení funkčních ploch a zahrnout pozemek p.č. 876 a část p.č. 765/2 a 756/2 do funkční plochy BO (návrhové plochy všeobecného bydlení) tak, aby návrh umístění polyfunkčního objektu byl v souladu s RP.

V současné době připravuji projektovou dokumentaci pro umístění polyfunkčního objektu s funkčním využitím v souladu se současnou funkcí částí ploch SO a budu žádat o vydání územního rozhodnutí pro tento objekt. Uvedený RP by mohl nepříznivě zasáhnout do plánovaného procesu umístění této stavby.

Objekt umístěný dle tohoto záměru nebude žádným způsobem rušit sousední objekty, je vzhledem k umístění a terénnímu uspořádání zcela nekonfliktní. Objekt je na hranici stabilizované plochy a není ve své podstatě zástavbou vnitrobloku, ale objektem na rozhraní dvou samostatných funkčních ploch.

V současné době je na pozemku umístěna garáž.

Pozemek jsem koupila v dobré víře s možností umístění stavby v souladu s platným ÚP. Navržená změna stability a funkce mi neumožní připravovanou stavbu umístit, čímž mi bude ukráceno současné právo možnosti zhodnocení pozemku a jeho využití v souladu s platným ÚP. Připravovaná stavba bude funkcí provozovna mé živnosti s bydlením, čímž chci řešit své současně bydlení a podnikání v nájemním bytě a kanceláři.

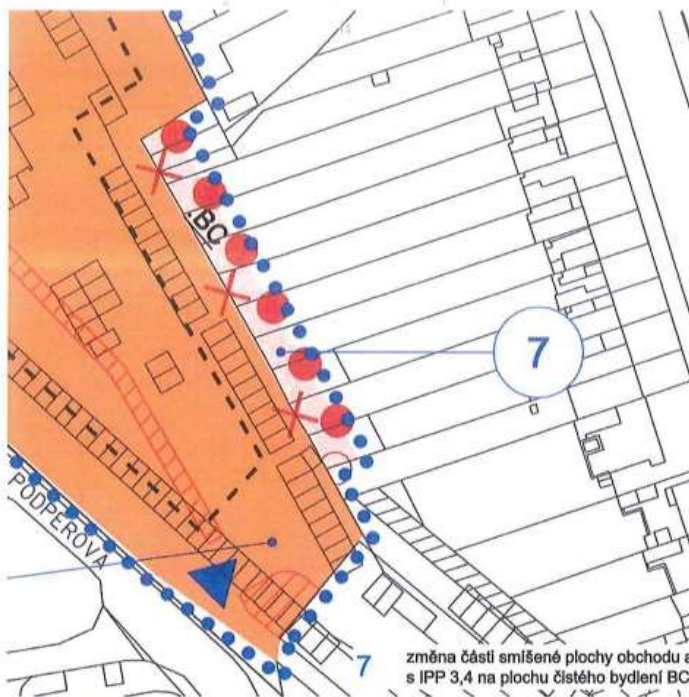
V Brně dne 23.02.2024

Podpis:

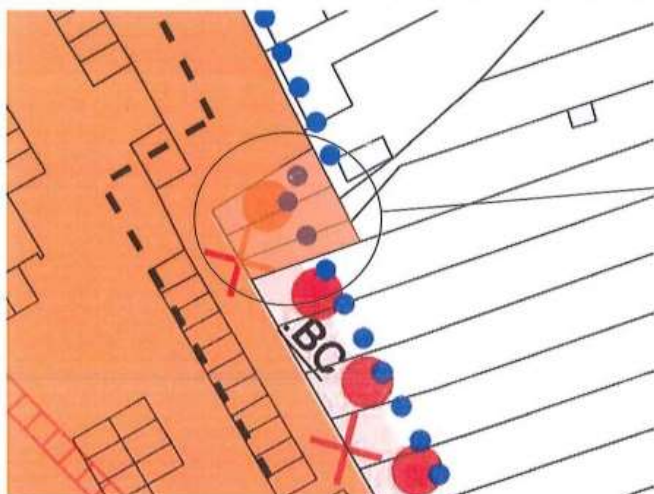


*nehodící se škrtněte

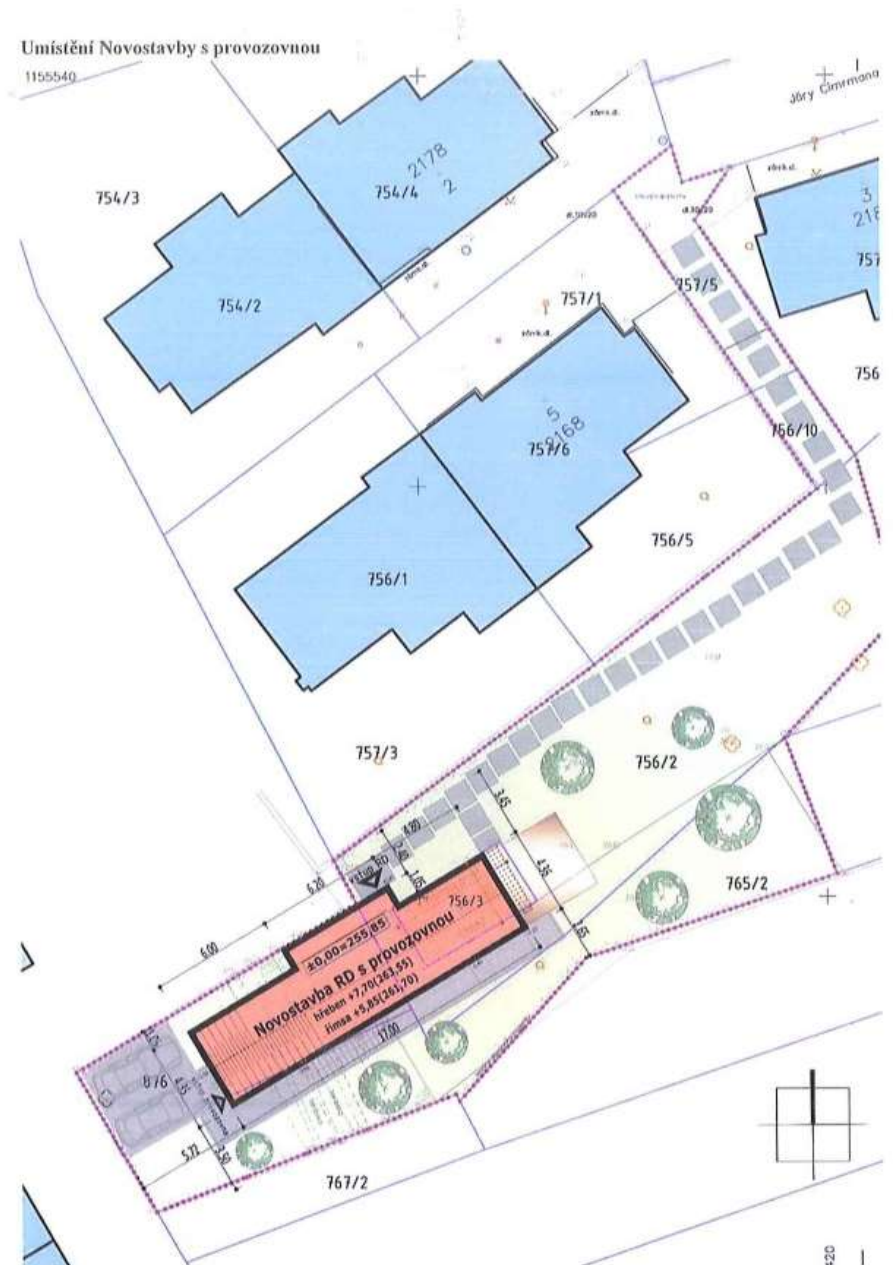
Příloha I



změna části smíšené plochy obchodu a služeb SO navržené (ZP 159 1002) s IPP 3,4 na plochu čistého bydlení BC stabilizovanou



Řešené území

**Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z připravovaného ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexu odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Zvolená úprava funkčního využití předmětných ploch byla zvolena i s ohledem na notoricky známou skutečnost, že v ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což

vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby.

Předmětná změna ÚPD vychází z moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz a v potřebné míře se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 4:

Č.j. MMB/0123424/2024

MĚSTSKÝ ÚŘAD BRNO Oddělení územního plánování a pozemků Došlo: 11-03-2024 Č.j. MMB: 0123424 P.č.:		Statutární město Brno Doručeno: 11.03.2024 MMB/0123424/2024 Listy: 1 přílohy: 1 druh: 11/řev:		RNA ozvoje
NÁMITKY K ÚP				
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22		
Identifikační údaje podatele				
Fyzická osoba/právnícká osoba				
Jméno, příjmení / Společnost				
Datum narození/ Identifikační číslo				
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)				
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)				
Jsem - nejsem* občan města Brna				
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB				
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části		<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části		<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část		Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území		Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB				
přílohy: ano <input type="checkbox"/> jedná se o parcelu č.770 a 771 ne <input checked="" type="checkbox"/>				
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném jednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném jednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p> <p>Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020</p>				

byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul.

Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.


Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

X

X

X

<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis: 	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora

uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31.1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítka a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítka, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námítce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční

*ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námítka č. 5:

Č.j. MMB/0123652/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 11. 03. 2024
MMB/0123652/2024
11/str: 11/str: 3
druh: 11/str: 3



mmb1es8f0ecc50

Posl.

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

NÁMÍTKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Párceční čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k. ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p>		

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Jé však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i můj RD s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran. **Plánované zastavění parcel sousedících s mými parcelami 806, 807, 808 by vedlo v každém případě k zastínění, takže oslunění mých parcel včetně obytné nemovitosti by nebylo zaručeno. Plánovaná zástavba včetně dopravního napojení a zvýšené míry hluku spolu se zastíněním by zásadně zhoršily kvalitu bydlení a současně s tím snížily hodnotu mé nemovitosti.** Stávající již nyní problematická dopravní obslužnost a vytíženost inženýrských sítí dané lokality a přilehlého sídliště by se další výstavbou ještě zhoršila, a to nejen během případné stavební činnosti, tak i jednoznačně po dohotovení. Současně je nutno také zohlednit, že by došlo k **nevratnému záboru zemědělské půdy** se všemi známými negativními důsledky a dopady na životní prostředí, a to i vzhledem k výskytu **zákonem chráněných druhů zvířat**.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 - 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje můj RD s jedním NP a podkrovím, který má těsně sousedit s novou výstavbou.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám námítku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna, a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou námitku k podmínkám prostorové regulace o **námítku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jedině, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

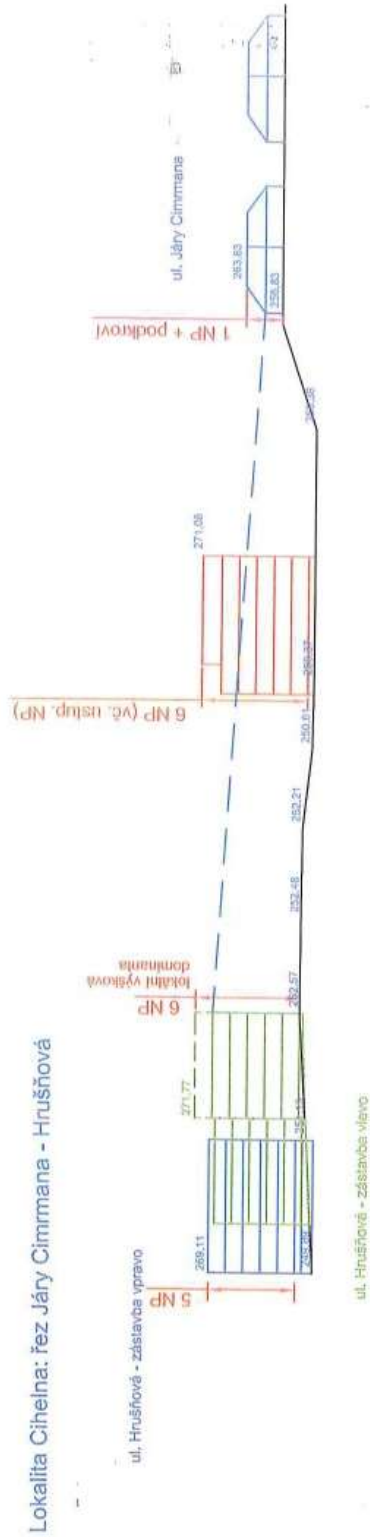
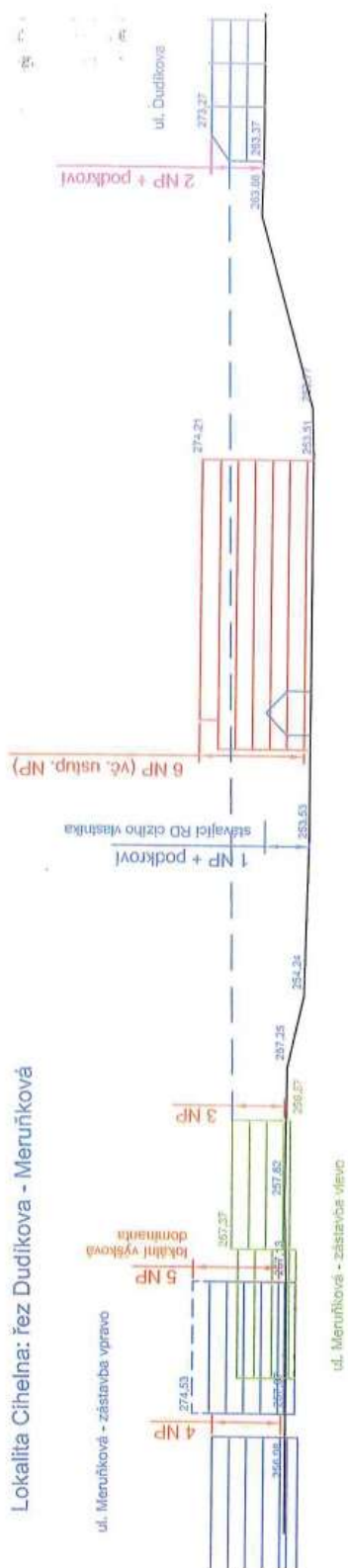
Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 11. 3. 2024

Podpis:

**nehodící se škrtněte*



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.


Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 6:

Č.j. MMB/0124146/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0124146/2024 Listy: 1 přílohy: 1 druh: 11/av: 1  mmb1esBf0ece59		DPC MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 12-03-2024 Č.j. MMB: 0124146 Přílohy:		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA					
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD			Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22		
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost					
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsem - nejsem*) občan města Brna					
		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB					
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části		<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části		<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno – Řečkovice a Mokrá Hora			
Katastrální území		Řečkovice [611646]			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD			
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne					
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>					

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
B r n o
PSČ 601 67

Věc: Změna Územního plánu – C i h e l n a
P ř i p o m í n k a

V Brně dne 12. 3. 2024

Vážený Magistráte,

zasíláme připomínku ke změně ÚPmB -B 4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP – Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky – RP – 22 souběžně se změnou ÚpmB – B4/22. Jsme vlastníci rodinného domu a pozemků – zahrady u rodinného domu na ulici Banskobystrická 146 a stavba garáží se nás tedy dotýká. Proto vznášíme připomínky k Územnímu plánu Cihelna v následujícím znění. - viz příloha .



Příloha: 2x Text připomínky ke Změně ÚpmB

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námítek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti LUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota

IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.


Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 7:

Č.j. MMB/0124151/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12. 03. 2024 MMB/0124151/2024 Listy: 1 přílohy: druh: 11/rev:  mmb1es8f0eae6d		DAL MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo: 12-03-2024 Kounicova 67 Č.j. MMB: 0124151/60167 Brno Přílohy: NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*1) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mížili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

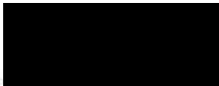
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožní výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

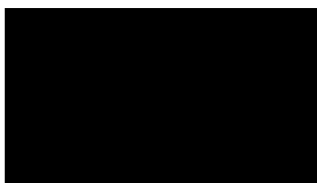
Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
B r n o
PSČ 601 67

Věc: Změna Územního plánu – C i h e l n a
P ř i p o m í n k a

V Brně dne 12. 3. 2024

Vážený Magistráte,

zasíláme připomínku ke změně ÚPmB -B 4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky – RP – Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky – RP – 22 souběžně se změnou ÚpmB – B4/22. Jsme vlastníci rodinného domu a pozemků – zahrady u rodinného domu na ulici Banskobystrická 146 a stavba garáží se nás tedy dotýká. Proto vznášíme připomínky k Územnímu plánu Cihelna v následujícím znění. - viz příloha .



Příloha: 2x Text připomínky ke Změně ÚpmB

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námítek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti LUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící

na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 8:

Č.j. MMB/0124172/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.03.2024
MMB/0124172/2024
listy: pPřílohy:1
druh: 11/sv:



mmb1esBf0eece80

ose.

e-mail

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

NÁMÍTKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2/Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovoluji si citovat: „Pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2) je však</p>		

nutno vykládat šířeji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkova je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 9:

Č.j. MMB/0124361/2024

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje		<i>Dřl.</i>	Statutární město Brno
Došlo: 12-03-2024		MAC	Doručeno: 12.03.2024
Č.j. MMB: 0124361		Odbo	MMB/0124361/2024
Příl:		Kour	11/ty:1 přílohy: 11/av:
		601 €	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození / Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy:			
<input checked="" type="checkbox"/> ano	lx		
<input type="checkbox"/> ne			

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.

Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.

Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy:		
<input type="checkbox"/> ano		
<input type="checkbox"/> ne		

ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

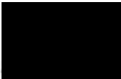
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.**

Dále rozporuji tzv. Řez řešeným územím, který je uveden na str. 22 Navrhované změny....., který zaváděcím způsobem účelově - chybně - ukazuje porovnání výšky zástavby krajních RD na ulici Dudíkova a krajního panelového domu na ulici Meruňková. Tento náčrt jsme rozporovali již na veřejném projednání dne 6. 3. 2024. Společně jsme si nechali vypracovat "nový řez" resp. DVA nové řezy od autorizované společnosti, které ukazují zcela jiné výsledky (ten druhý"řez" je z ulice Járy Cimrmana). Mimo jiné tato nová ulice není ani na přiložených mapách zakreslena. **Viz. Příloha č. 1** Jde o výšku navrhované budoucí zástavby, která by v případě realizace značně převýšila ostatní stávající zástavbu. Navrhovaný blok budoucí zástavby ve tvaru písmene "S" by značně převýšil okolní zástavbu a hrubě by i zastínil výhled a délku slunečního svitu z naší parcely na ul. Banskobystrická 656 / 130. Navrhovaný bytový dům s 222 byty je značně předimenzovaný.

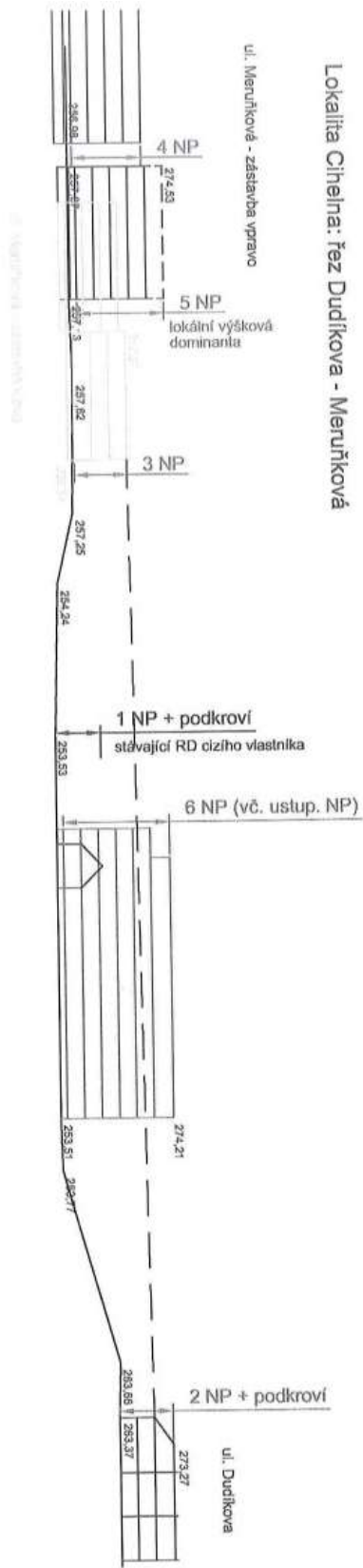
Na str. 34 a 35 se v textu zabírá "navrhovatel" tedy MmB **problematikou ochrany přírody a krajiny** s tím, že nové "řešení neohrožuje zájmy ochrany přírody a krajiny". Dle mého názoru ale tomu tak není. Mezi naší zahradou a současnými stavbami (garáže) se nachází mírný svah s bohatou výsadbou vzrostlých stromů. Tento pás zeleně přirozeně odděluje naši zahradu s parcelou budoucí zástavby. Nežijí zde jen sojky a žluvy, ale i straky, poštolky a netopýři. Při zemi není problém vidět veverka, ježky, ještěrky a užovky stromové. Kromě mnoha druhů motýlů, čmeláků a jiných druhů hmyzu, zde pravidelně přebývají i roháčí (chráněný druh velkého brouka). **Jsem tedy pro zachování tohoto "zeleného pásu" v nezměněné podobě (na plánu pod označením - 1b)**

V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis: 
-----------------------------	---

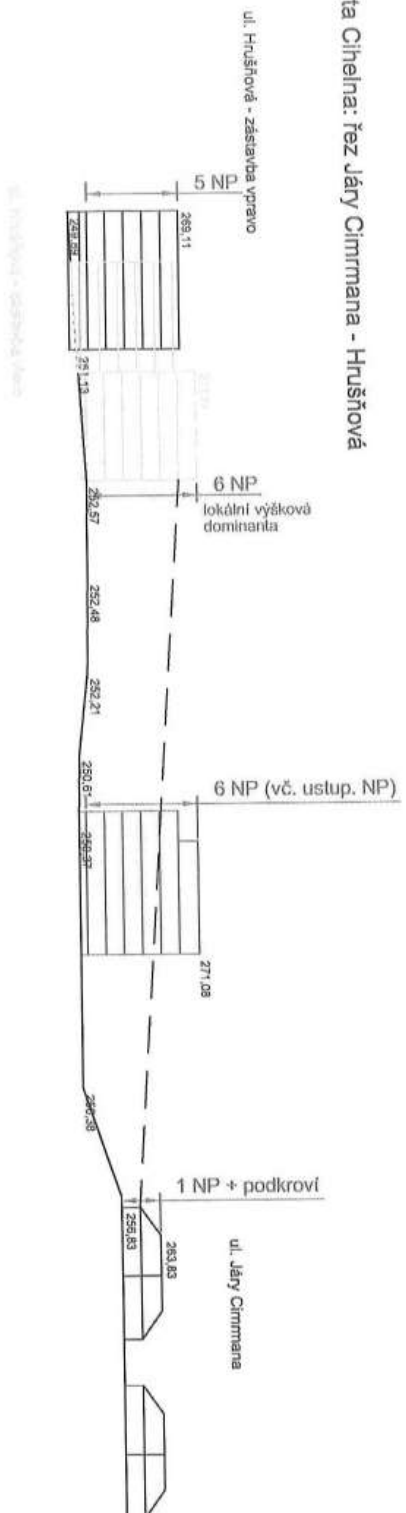
*nehodící se škrtněte

Priloha č. 1

Lokalita Cihelna: řez Dudíkova - Měruňková



Lokalita Cihelna: řez Jány Cimrmana - Hrušňová



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námítek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní.

Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povolenacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námítka č. 10:

Č.j. MMB/0125764/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12. 03. 2024
MMB/0125764/2024
Listy: přílohy: 1
druh: 11/ov:



mmb1es9f0ed482

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

NÁMÍTKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost	[REDACTED]	
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2 Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovolují si citovat: „Pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2) je však</p>		

nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní částí ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

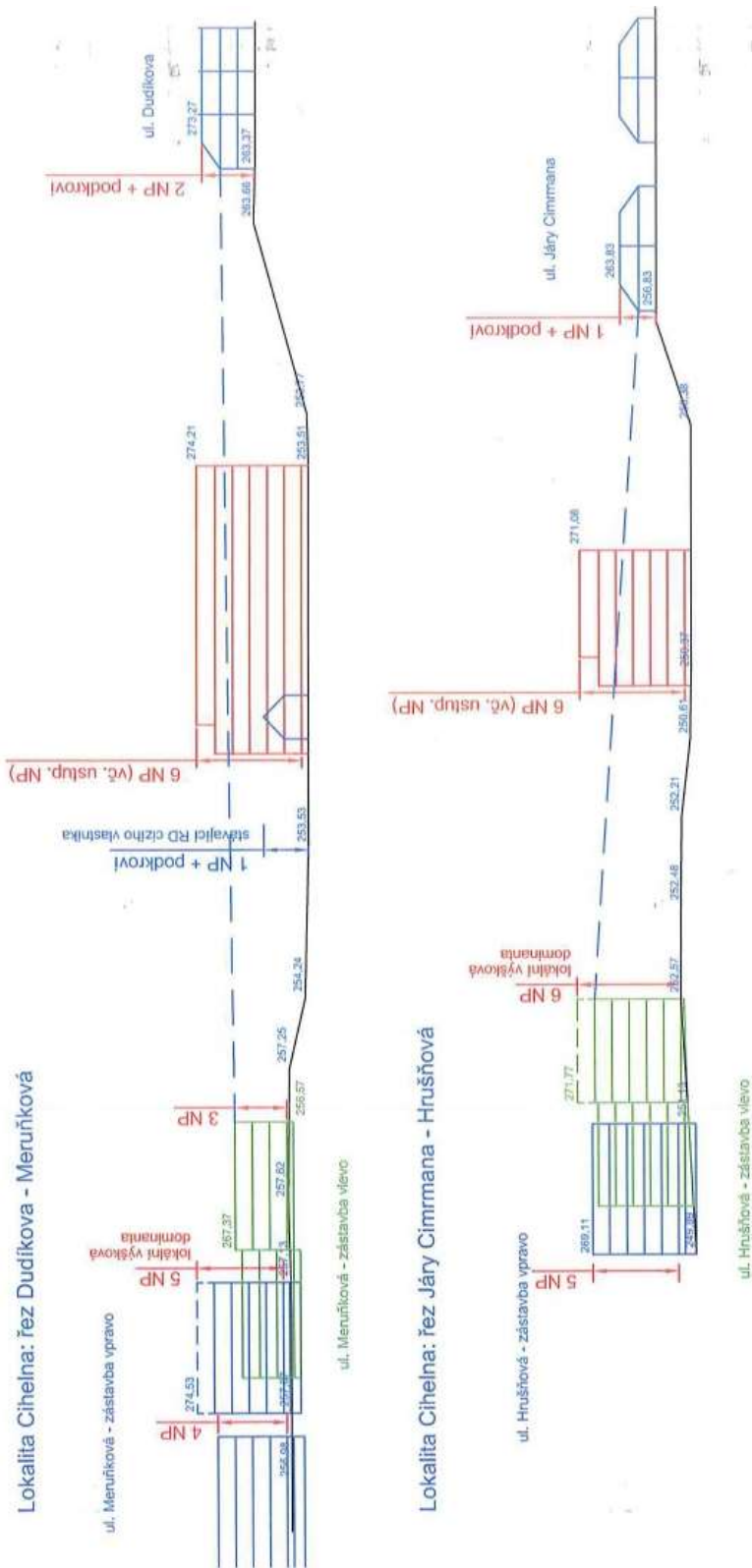
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném jednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis: 	

*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 11:

C.j. MMB/0125768/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 12.03.2024
MMB/0125768/2024
Listy: přílohy: 1
druh: 11/ov:



mmb1esBf0ed486

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

2

NÁMITKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsmo občané města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno-Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy:		
<input type="checkbox"/> ano		
<input type="checkbox"/> ne		

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:**

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisející s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoli obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právně i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“ Podatelé se domnívají, že přínejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro lmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlicích na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených emisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinásobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

<p><u>Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.</u></p>	
<p>V Brně dne 12.3.2024.....</p>	<p>Podpisy:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Nesouhlas podatele s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.


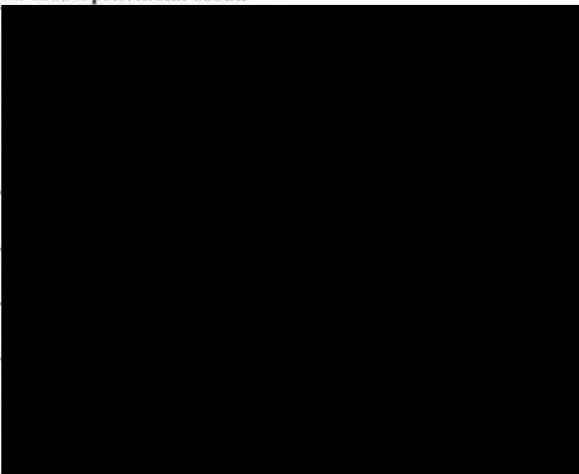
Současně jsou ovšem notoricky známými skutečnostmi také ty, že v Brně je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu, což je podrobněji doloženo v příslušných kapitolách odůvodnění.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 12:



Č.j. MMB/0125773/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0125773/2024 listy: přílohy: 1 stran: 11/8v1		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1es8f0ed48b		NÁMITKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsme občané města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB			
<input type="checkbox"/> K textové části		<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část		Brno-Řečkovice	
Katastrální území		Řečkovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:**

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisející s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právé i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (*kritérium vhodnosti*), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (*kritérium potřebnosti*), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (*kritérium minimalizace zásahu*); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (*kritérium proporcionality v užším slova smyslu*).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlicích na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených emisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinasobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídmeji a kvalifikovaněji.

Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.

V Brně dne 12.3.2024.....

Podpisy:

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.


Nesouhlas podatele s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Současné jsou ovšem notoricky známými skutečnostmi také ty, že v Brně je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu, což je podrobněji doloženo v příslušných kapitolách odůvodnění.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 13:

Č.j. MMB/0125776/2024

Statutární město Brno Doručeno: 12.03.2024 MMB/0125776/2024 Listy: přílohy: 1 druh: 11/sv:		<i>Note.</i>		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67 601 67 Brno	
 mmb1esBf0ed48e		NÁMITKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22			
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost					
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsme občané města Brna					
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB					
<input type="checkbox"/> K textové části		<input type="checkbox"/> Ke grafické části		<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno-Řečkovice			
Katastrální území		Řečkovice			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.			
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy:					
<input type="checkbox"/> ano					
<input type="checkbox"/> ne					

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP:

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešení území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisějící s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeleň. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplní.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právně i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (**kritérium proporcionality v užším slova smyslu**).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlících na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených imisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.


Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinasobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

<u>Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.</u>	
V Brně dne 12.3.2024.....	Podpisy: 

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Utorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Nesouhlas podatele s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Současně jsou ovšem notoricky známými skutečnostmi také ty, že v Brně je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu, což je podrobněji doloženo v příslušných kapitolách odůvodnění.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 14:



Č.j. MMB/0126472/2024

Statutární město Brno

Doručeno: 13. 03. 2024

MMB/0126472/2024

listy: přílohy: 1

druh: 11/av:



mmb1es8f0ed71e

Osob.

DS

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

NÁMITKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnícká osoba	
Jméno, příjmení / Společnost	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)	
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)	
Jsem občané města Brna	
Upřesnění obsahu námitky/přípomínky ke změně ÚPmB	
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části <input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno-Řečkovice
Katastrální území	Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Výše uvedenou změnou ÚP budou zasaženy pozemky parc. č. 738, na kterém se nachází stavba č. p. 590, a parc. č. 739, vše k. ú. Řečkovice.
Text námitky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB	
přílohy:	
<input type="checkbox"/> ano	
<input type="checkbox"/> ne	

Podatelé nesouhlasí se změnou územního plánu města Brna označenou jako Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22 (dále „Návrh ÚP“), konkrétně **nesouhlasí s dvěma body Návrhu ÚP**:

1. se změnou stávající plochy ZP na plochu BC, zahrnující pozemky parc. č. 740/2, 740/1, 740/3, 740/10, 740/4, 740/5, vše k. ú. Řečkovice, označenou jako č. 6 (viz obrázek níže),
2. v lokalitě „staré cihelny“ možnost umístění výrazně vyšších staveb navzdory charakteru okolní zástavby (resp. vysoká hodnota IPP).



Důvody nesouhlasu k bodu ad 1)

Podatelé bydlí vedle Návrhem ÚP dotčené plochy č. 6. Na pozemku parc. č. 738 vlastní rodinný dům označený pod č. p. 590. Z návrhu na pořízení změny ÚP uplatněného společností ALUTREND s.r.o. vyplývá, že v blízkosti pozemků podatelů má v budoucnu vzniknout nová výstavba polyfunkčních objektů obsahujících komerční i bytové prostory. Je tedy zřejmé, že výrazná většina plochy tohoto řešeného území bude zastavěna. **Podatelé přitom zdůrazňují, že proti této výstavbě jako takové námitky nemají a chápou nutnost pořizovatele řešit aktuální bytovou potřebu občanů města Brna.** Nicméně s ohledem na skutečnost, že v případě schválení Návrhu ÚP bude investor disponovat značným územím, na kterém se dá jeho projekt bezpochyby realizovat, **trvají na tom, aby byla zachována alespoň stávající plocha ZP (označená pod č. 6),** která by tvořila přirozený předěl a zelenou bariéru mezi novou výstavbou a ulicí Dudíkova včetně nemovitostí podatelů. Popř. aby na této ploše byl stanoven regulativ obdobný regulativu ZP.

Jde totiž mj. o plochu terénně nesouvisějící s lokalitou staré cihelny, na které je výstavba plánována. Mezi touto plochou a plochou staré cihelny se nachází příkrý svah, přičemž výškový rozdíl je cca 10 metrů. Dle názoru podatelů tak ani není tato plocha k jakékoliv obdobné výstavbě vhodná, což odporuje § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování 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.

V odůvodnění Návrhu ÚP je k předmětné změně uvedeno, že se má jednat o plochu, která byla v rámci změny vyhodnocena jako plocha náležící k přilehlému území obytného bloku. Má se jednat o stabilizovanou plochu soukromých zahrad. Území, na kterém se nacházejí garáže a soukromá zahrada však zabírá pouze část předmětné plochy. Zbylou část zabírá ochranná a izolační zeď. Zároveň samotná skutečnost, že plocha navazuje na území obytného bloku, které k bydlení skutečně slouží, neodůvodňuje změnu regulativu ze ZP právě na BC. Předmětná plocha č. 6 totiž sama o sobě k bydlení neslouží, pouze na plochu bydlení navazuje.

V úvahu tedy připadá například plocha ZO, případně jiný regulativ. Pokud je záměrem pořizovatele sesouladnit regulativ v Územním plánu se skutečným stavem, regulativ BC tento záměr nenaplnuje.

Podatelé poukazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí, že „Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právé i soudní moci přispívat svoji rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (**kritérium proporcionality v užším slova smyslu**).“ Podatelé se domnívají, že přinejmenším kritérium vhodnosti ani potřebnosti není vůči zamýšlené ploše pod č. 6 a její změny na BC naplněno.

Na okraj podatelé rovněž doplňují, že celá plocha je ve veřejném vlastnictví, jelikož na veřejném projednání bylo pracovníky pořizovatele uvedeno, že se má jednat o plochu ve vlastnictví soukromém.

Kromě toho tato plocha ZP poskytuje bezpečné zázemí pro ptactvo, které tu pravidelně hnízdí. Dále poskytuje teritorium pro hmyz, který je pro ptactvo následně důležitý, zvláště pak v době jeho hnízdění. Změna plochy ZP na plochu BC by znamenalo úbytek zeleně v ulici Dudíkova, což je s ohledem na již nyní hustou zástavbu této ulice zcela nežádoucí.

Na části této plochy jsou rovněž umístěny dočasné stavby šesti garáží občanů bydlících na ulici Dudíkova. V případě, že by zde měla být plánována výstavba, byla by možná pouze v tomto prostoru. Podatelé se obávají, aby nedošlo ke stržení garáží, a na jejich místě nevyrostla nová stavba. V případě likvidace těchto garáží, by se významně zhoršila situace s parkováním, která je i už tak svízelná.

Podatelé se také do budoucna v důsledku případného schválení Návrhu ÚP obávají zvýšených imisí, jako je zhoršení jejich soukromí či zvýšení dopravy v ulici Dudíkova a s tím spojené negativní jevy jako je nárůst emisí a zhoršená situace s parkováním. Návrhem ÚP by tak nepochybně došlo ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.

Podatelé proto žádají, aby na ploše označené v Návrhu ÚP jako č. 6 bylo stanoveno nadále funkční využití ZP, tedy plocha městské zeleně, popř. aby bylo stanoveno funkční využití obdobné jako je ZP.

Důvody nesouhlasu k bodu ad 2)

V Návrhu ÚP se počítá rovněž s výrazným navýšením hodnoty IPP, a to v porovnání s dnešním stavem až o pětinašobek, z hodnoty 0,6 na hodnotu 3,1 (pro určitou část plochy se počítá i s IPP 3,4). V Návrhu ÚP je pak přímo uvedeno, že „Nově je vymezena plocha všeobecného bydlení umožňující realizaci záměru Žadatele a tím posílení rozvoje bydlení v lokalitě.“ Jinými slovy hodnota IPP byla maximálně přizpůsobena investorovi, aby mohl svůj projekt realizovat, přičemž maximální výška pro objekty v této ploše je tak stanovena na 5 nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží.

Podatelé namítají, že navržená hodnota IPP je **naddimenzována a nedostatečně odůvodněna** vzhledem k okolnímu charakteru zástavby. Z Návrhu ÚP plyne, že hodnota IPP byla stanovena pouze na základě jednoho řezu, který je navíc poměrně stroze vysvětlen. Podatelé mají za to, že v potaz mělo být bráno širší okolí, neboť de facto nové 6ti patrové objekty na vyvýšeném místě budou ovlivňovat rozsáhlejší okruh okolních staveb a ve finále i třeba zasahovat do soukromí dotčených vlastníků včetně podatelů.

Mimo to vysoká hodnota IPP a plánované zastavění plochy z cca 80 % je spojené také s výrazným nárůstem dopravy, což dané území zatíží. K stanovení hodnoty IPP by proto mělo být přistupováno střídměji a kvalifikovaněji.

Podatelé proto požadují, aby se hodnota IPP snížila (popř. alespoň pro část plochy, na které je výstavba plánována) na takovou hodnotu, která by znamenala snížení o jedno nadzemní podlaží (tedy v konečném důsledku možnost umístit 4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží). Podatelé dále požadují zrušení lokální dominanty.

V Brně dne 12.3.2024.....

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nesouhlas podatele se změnami funkčního využití území je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. utorizovanou osobou navržené úpravy funkčního využití v území v komplexnosti odpovídají, jak potřebě umožnit přestavbu území, tak potřebě zachovat v plochách bydlení zeleň. Metodika platného ÚPmB neobsahuje minimální procentuální zastoupení zeleně ve stavebních plochách jako nový ÚPmB, a proto určení části území, kde nemá dojít k zástavbě je řešeno podrobnější ÚPD, a to skrze stavební hranici. Je logické, že mimo tuto hranici zůstane nezastavěná část území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Nesouhlas podatele s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění.

Současně jsou ovšem notoricky známými skutečnostmi také ty, že v Brně je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná změna ÚPD plně respektuje tyto principy a vytváří adekvátní územní předpoklady pro přestavbu území do kýžené podoby s důrazem na efektivní využití území, ale také s přiměřeným ohledem na okolní zástavbu, což je podrobněji doloženo v příslušných kapitolách odůvodnění.

Z námítky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 15:

Č.j. MMB/0129634/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13. 03. 2024
MMB/0129634/2024
listy: 1 příloh: 1
druh: 11/zav:



mmb1es9f0ee14e

Dobře

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p> <p>Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020</p>		

byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

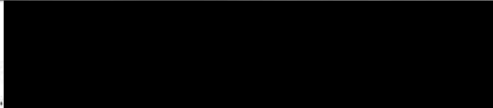
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společností ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	775
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Řečkovice [611646]
Číslo LV:	2115
Výměra [m ²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24067	58
20810	373

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

¹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.03.2024 20:00.

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 16:

Č.j. MMB/0127851/2024

		MAGI Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 Odbor: MMB/0127851/2024 Kounic: listy: přílohy: 601 67 druh: 11/6v:	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou KP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte.

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

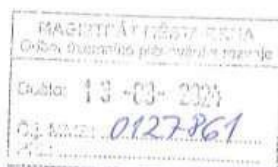
Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námítka č. 17:

Č.j. MMB/0127861/2024



Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127861/2024

MAGIST
Odbor územ
Kounicova
601 67 Br

listy: 1 přílohy: 11/ev:

druh:



nmb1es8f0edbbd

NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípominiky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípominiky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy:		
<input type="checkbox"/> ano		
<input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném jednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy

zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.


Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitek nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitek a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitek, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno

*zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 18:

Č.j. MMB/0127872/2024

		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127872/2024 Listy: 1 přílohy: 11/sv: 1 druh: 11/sv: 11/sv: 1 601	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		 mmb1es8f0edbc4	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba /			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námitky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>			

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Státutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

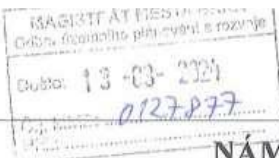

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námítce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 19:

Č.j. MMB/0127877/2024

		MAG Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 Odbor MMB/0127877/2024 Koun listy: 1 přílohy: 601 6 druh: 11/av:
NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA		
		
mmb1es8f0edbc6		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právníká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/přípominčky ke <u>změně ÚPmB</u>		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípominčky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke <u>změně ÚPmB</u>		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném jednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném jednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námítky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

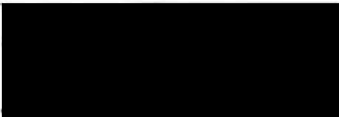
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptačtvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námítka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymeze okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námítce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námítka č. 20:

Č.j. MMB/0127885/2024

		MAG Odbor: MMB/0127885/2024 Koun 601 6		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 listů: 1 přílohy: 1 druh: 11/ev:	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA					
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22			
Identifikační údaje podatele					
Fyzická osoba/právnícká osoba					
Jméno, příjmení / Společnost					
Datum narození/ Identifikační číslo					
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)					
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)					
Jsem - nejsem*) občan města Brna					
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB					
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části		<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části		<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část		Brno – Řečkovice a Mokrý Hora			
Katastrální území		Řečkovice [611646]			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD			
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB					
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne					
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že námítkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>					

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším námitky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné námítky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou námítku k podmínkám prostorové regulace o námítku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Dále také roháč obecný nebo kudlanka nábožná. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně, dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 21:

Č.j.MMB/0127889/2024

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
GŘ Odbor územního plánování a rozvoje
Datum: 13-03-2024
Číslo: 0127-PP9

MAGIS
Odbor ú: 601 671
Kouci: 601 671

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127889/2024
Listy: 1 přílohy: 11/ov:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výšce podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhl změnu zcela nepokrytá tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastníci pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Určení obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p><input type="checkbox"/> ano</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 22:

Č.j. MMB/0127902/2024

MAGI: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO Odbor územního plánování a rozvoje		MAGI: Statutární město Brno Doručeno: 13. 03. 2024
Datum: 13-03-2024 Č.j. MMB: 0127902		Odbor ú: MMB/0127902/2024 Koučic: přílohy: 601 67 druh: 11/av:
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možností zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

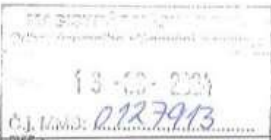

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 23:

Č.j. MMB/0127913/2024

		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127913/2024 listy: 1 přílohy: 1 druh: 11/av:
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		MAG Odbor Kouni 601 6'  mmb1es8f0edbe4
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mižili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upravení obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 24:

Č.j. MMB/0127920/2024



Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MAGI: MMB/0127920/2024
Odbor úřadů
Kounic
601 67



mmb1es8f0edbe7

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrý Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řeckovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy:</p> <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným plectvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.


Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 25:

Č.j. MMB/0127927/2024

FRAGILNÍ PŘÍLOHY Ochr. územní plán města Brna		Doručeno: 13.03.2024 MMB/0127927/2024 listů: 1 přílohy: 1 druh: 11/av: 1	
Došlo: 13-03-2024 Č.j. MMB: 0127927		MAG Odbor Kouni 601 6;  mmb1es8f0edbed	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>			

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejvíce jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o **připomínku týkající se stanovení stavební hranice**.

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazuji na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

**nehodící se škrtněte*

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá

fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 26:

Č.j. MMB/0127929/2024

Okresní územní plánovací rozpisje
Došlo: 13-03-2024
Č.j. MMB: 0127929
Příloha:

MAGIS
Odbor ú
Kounic
601 67

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127929/2024
listy:1 přílohy:
druh: 11/ov:



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námitky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 27:

Č.j. MMB/0127932/2024

Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 13-03-2024
Č.j. MMB: 0127932
Priloha:

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127932/2024
listy: 1 přílohy:

MAG
Odbor
Kouni
601 6'



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jisté vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíková se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíková – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíková. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námítce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 28:

Č.j. MMB/0127935/2024

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Na úvod konstatuji, že na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje. Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda a kdy, resp. v jaké podobě bude schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s připravovaným ÚPmB, ale nelze jej brát jako dogma. Je totiž potřeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také to, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p> <p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši / počtu podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.</p>		

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Toto však dle mého názoru zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 nečiní a navrhl změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, namísto toho, aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje s maximální možnou výškou zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v dolní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takovýto stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami (podkrovím), tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD pana [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Měruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah v podstatě znemožňující výstavbu, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Kdo jiný než Statuární město Brno, by mělo chránit vzrostlou zeleň v současných plochách zeleně, které plynule navazují na parkovou zeleň, kdy tato zeleň slouží také jako oddělovací mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana či Dudíkova.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:

- ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o **připomínku týkající se stanovení stavební hranice**.

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého svahu se vzrostlými stromy a umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Ohledně argumentace odkazují na poslední bod připomínek ke změně ÚPmB, tedy bod týkající se změny plochy 1b.

Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.

V Brně..... dne 12. 3. 2024

*nehodit se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

Předmětnou Změnu ÚPmB pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna ÚPmB kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námítka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.



K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají řešení dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námítce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 29:

Č.j. MMB/0127942/2024

Došlo: 13-03-2024 Č.j. MMB: 0127942		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 Odb: MMB/0127942/2024 Kou: přílohy: 601 druh: 11/rev:
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		 mmb1es8f0edbf8
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejvíce jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplněné části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklopen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhují, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024		

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.


Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítka nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle částí čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námítka č. 30:

Č.j. MMB/0127979/2024

MĚSTSKÁ ČÁST BRNO Odbor územního plánování a rozvoje		Statutární město Brno Doručeno: 13.03.2024 MA Odbor MMB/0127979/2024 Kou druh: přílohy: 601 11/sv:	
Došlo: 13-03-2024 Č.j. MMB: 0127979		 mmb1es8f0edc15	
NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA			
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MC Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Společnost			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)			
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora		
Katastrální území	Řečkovice [611646]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna. Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Navíc je třeba připomenout, že vaše poučení o okruhu osob, které mohou podávat námítky, není správné. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007 č. j. 2 Ao 2/2007-73 mohou podávat námítky i vlastníci nemovitostí sousedících s plochou dotčenou změnou. Dovolují si citovat: „Pojem "dotčenosti" (§ 52 odst. 2) je však</p>			

nutno vykládat šířeji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. "Mezující soused" má právo uplatnit námitky vždy; "nemezující soused" výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci."

Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka dle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51) **není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl**. Není tedy také rozhodující, zda je podání označeno jako námitka nebo připomínka. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb, mezujícím či nemezujícím sousedem, dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavení více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

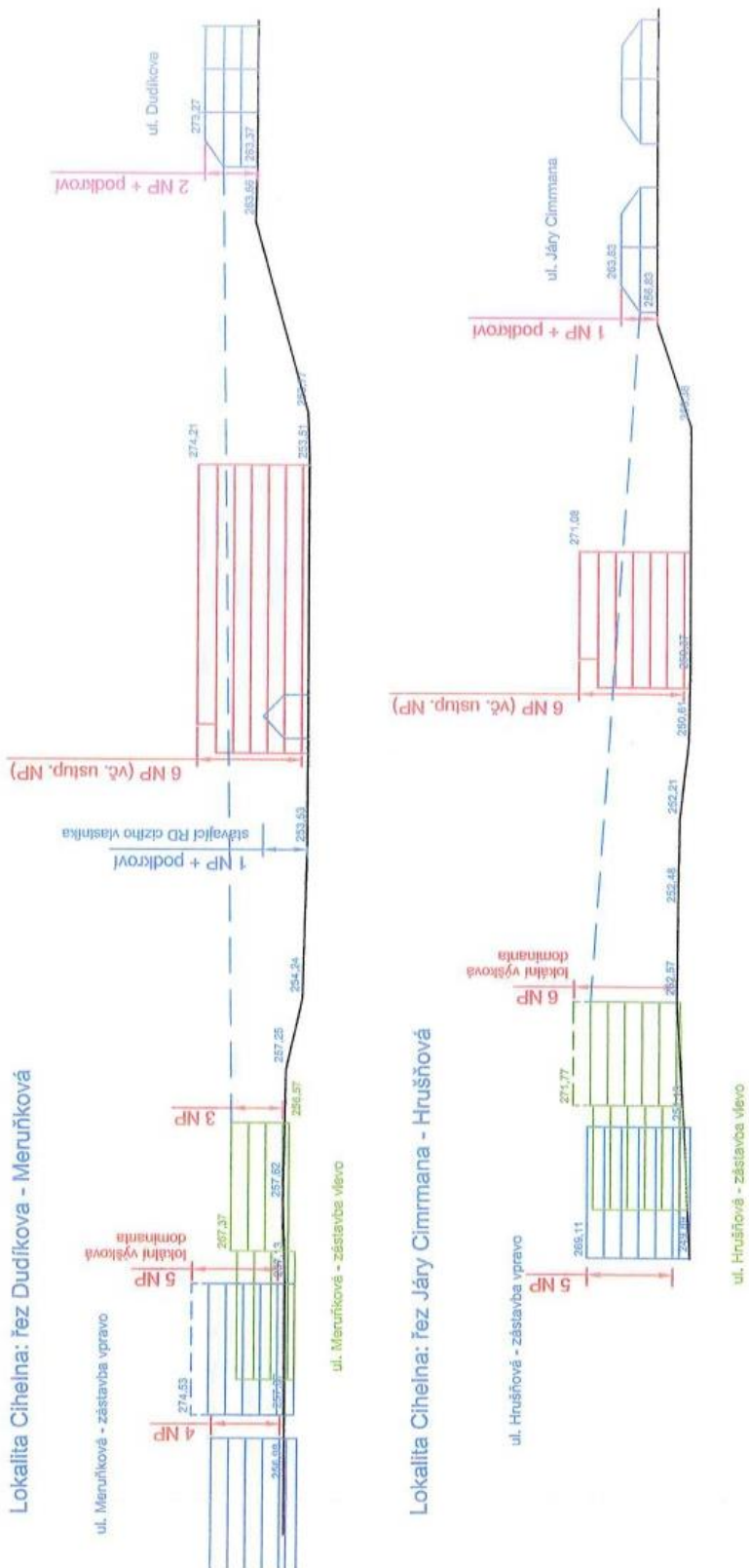
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tito vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 31:

Č.j. MMB/0128786/2024

Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0128786/2024

listy: přílohy: 1

druh: 1/av:



mmb1es8f0ede81

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námitky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch.</p> <p>Pokud se podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP.</p> <p>Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.</p> <p>Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.</p>		

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova a Jára Cimrmana. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:
 ano
 ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace **o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je

již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.**

V Brně..... dne 12. 3. 2024

Podpis:
.....

**nehodící se škrtněte*

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22.

Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námítek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící

na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povolovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 32:

Č.j. MMB/0128893/2024

Statutární město Brno

Doručeno: 13.03.2024

MMB/0128893/2024

listy: přílohy: 1

drůh: 11/ev:



mmb1es8f8edeec

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předkládanou námítku podávám jako vlastník nemovitosti sousedící s plochou dotčenou změnou.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p> <p>Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.</p> <p>Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny“.</p>		

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. Navrhovaná změna ÚPmB-B4/22 však reflektuje výhradně zamýšlený stavební záměr společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí. Zákonný požadavek tedy nebyl naplněn.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavená plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,45 m (256,83 – 250,38 m n. m.). Tedy o cca 3,4 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném jednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přefazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhuji tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP

přílohy:
 ano
 Ne

Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.

Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o **připomínku týkající se stanovení stavební hranice.**

Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.

Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatrávněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.

Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.

Na základě výše uvedeného dále **nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.**

V Brně..... dne 13. 3. 2024	Podpis:
-----------------------------	------------------

*nehodící se škrtněte

Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námitka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námítce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny

RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptaci rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správa stavební úřad. Ten vymezí okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námítky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci

*ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z námitky nevyplynul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Námitka č. 33:

Č.j. MMB/0128896/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0128896/2024
listy: přílohy: 2
druh: 11/ev:



mmb1es8f0eduef

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /
Společnost

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/sídlo
(včetně PSČ)

Kontakt (e-mail, telefon, datová
schránka)

Jsem - nejsem^{*)} občan města Brna

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Řečkovice a Mokrý Hora

Katastrální území

Řečkovice [611646]

Parcelní čísla pozemků (adresa,
doplňující popis lokality)

Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:

ano

ne

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrý Hora zveřejněna.

Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.

Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasilám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

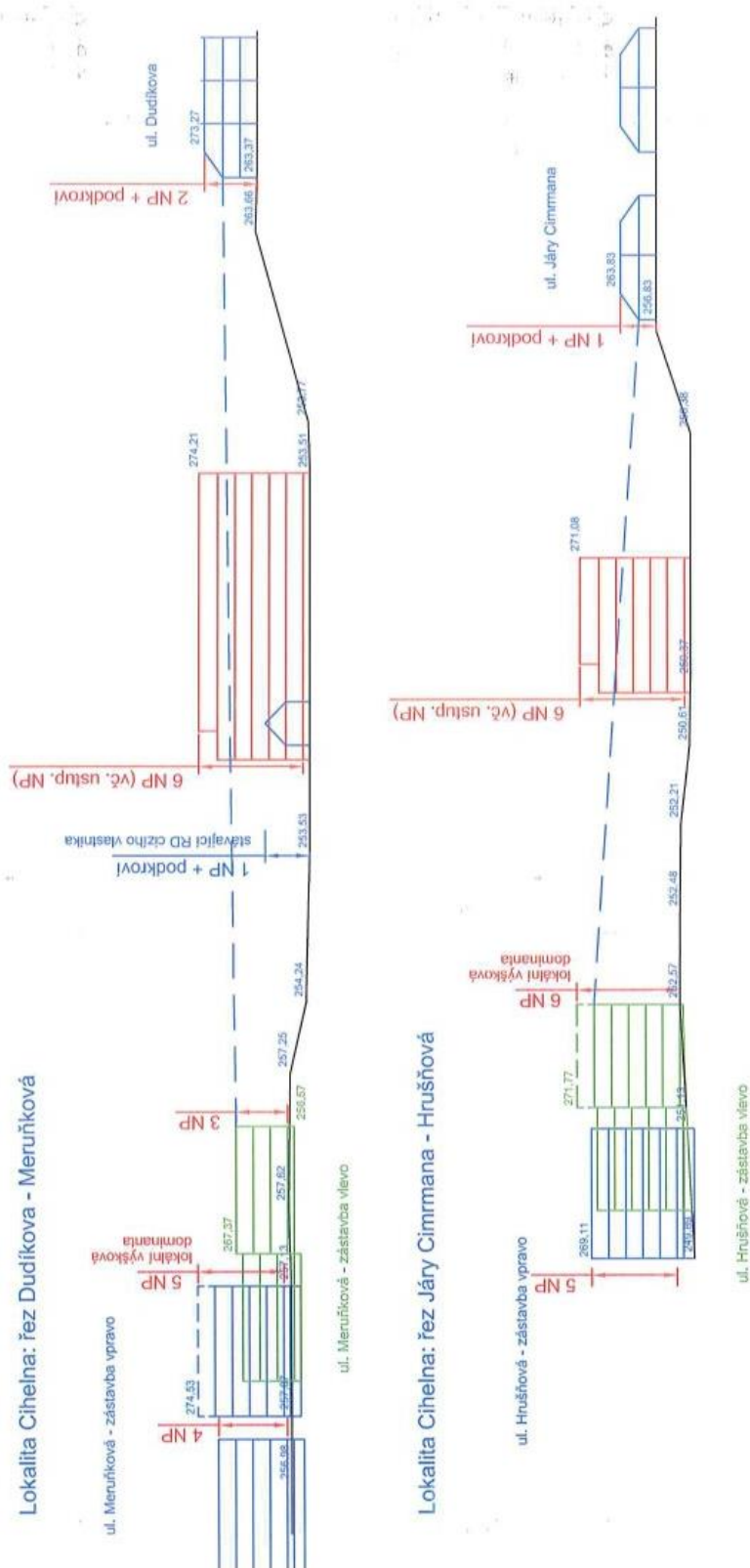
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přilohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 34:

Č.j. MMB/0128897/2024

Statutární město Brno
Doručeno: 13. 03. 2024
MMB/0128897/2024
listy: přílohy: 2
druh: 11/av:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Společnost	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)	
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)	
Jsem - nejsem* občan města Brna	

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB

<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB

přílohy:
 ano
 ne

Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.

Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlicí v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.

Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přibliženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Meruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě, avšak pouze s třemi a v doplně části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25 %. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [redacted] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Meruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [redacted] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.

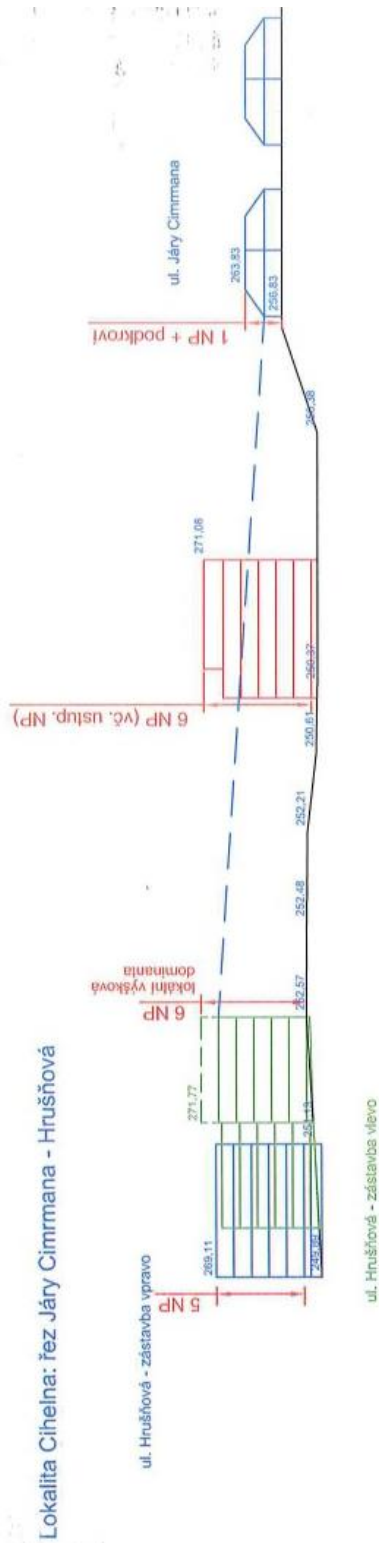
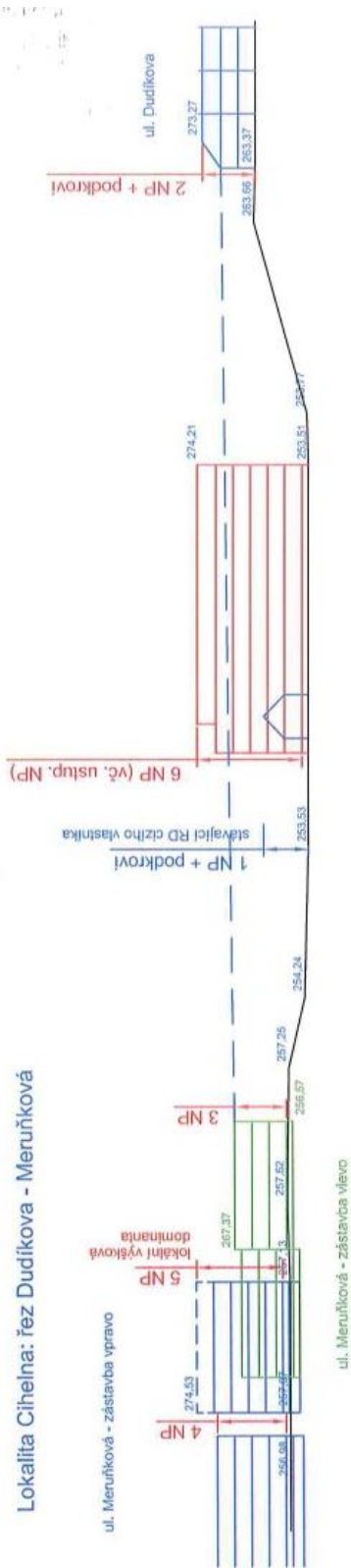
Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte



Výrok:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo posouzeno jako námítka. V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné námítky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K námitce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesu pořízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Námitka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námitky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle části čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námitky a připomínky k této změně.

Dále byly uplatněny další námitky, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této námitce pořizovatel uvádí, že Změnou RP a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další námitka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.

Z námitky nevyplýnul žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Námitka č. 35:

GasNet, s.r.o.

Č.j. MMB/0066679/2024



NOVA



naše značka
5002992801
vyřizuje
Ing. Petr Dvořák
e-mail
technici@gasnet.cz
datum
07.02.2024

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

Věc:
Návrh Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22

Obec: Brno

K.ú. - p.č.: Veverčí

Vaše značka: MMB/0041391/2024

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu změny územního plánu a regulačního plánu nemáme žádné námitky.

Pozn.:
Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002992801 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

GasNet, s.r.o.

Ing. Petr Dvořák
Specialista regionálního AM-Morava Jih
Regionální AM-Morava Jih

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel pouze konstatuje, že neuplatňuje z hlediska svých zájmů k návrhu Změny RP žádnou námitku.

Z námitky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

10. Vyhodnocení připomínek

dle § 67 odst. 4 a § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Ve stanovené lhůtě od 31. 1. 2024 do 13. 3. 2024 (včetně) byly doručeny 4 níže uvedené připomínky:

1. Město Modřice, č.j. Mod 579/2024 ze dne 1.3.2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0112015/2024, doručené dne 5. 3. 2024)
2. Městská část Brno-Medlánky, č.j. MCBMED/00893/2024 ze dne 13. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0128869/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
3. [REDAKCE] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127848/2024, doručené dne 13. 3. 2024)
4. [REDAKCE] ze dne 12. 3. 2024 (OÚPR MMB evidované pod č.j. MMB/0127977/2024, doručené dne 13. 3. 2024)

V tomto vyhodnocení jsou vypořádány pouze části připomínek, týkající se Změny RP. Další části připomínek, jejichž předmětem je Změna Územního plánu města Brna, jsou posouzeny samostatně ve Vyhodnocení výsledků projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.

Připomínka č. 1:

Město Modřice

Č.j. MMB/0112015/2024



Dobře odloženo

MĚSTO MODŘICE
náměstí Svobody 93, 664 42 M

Statutární město Brno
Doručeno: 05.03.2024
MMB/0112015/2024
Listy: přílohy: 1
druh: 11/sv



Váš dopis zn.: 4100/ÚPR/MMB/0539475/2023/4
Ze dne: 29.01.2024
Číslo jednací: Mod 579/2024
Spisová zn.:

Doporučené/E-mailem/DS

Vyřizuje: Květoslava Höklová
Telefon/mobil: 537 001 016/606764544
E-mail: kvetoslava.hoklova@mesto-modrice.cz

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

Datum: 2024-03-01

Veřejné projednání návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB

Vážení,

Město Modřice v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a na základě § 6 odst. 6 písm d) stavebního zákona **nemá připomínky** k návrhu Změny ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB.

S pozdravem

Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA
starosta města

Příloha: 0

IČ 00282103
DIC CZ 00282103
Č. ú. 2051183379/0800



ID DS 6yebzhn
Telefon 537 001 011
E-mail podatelna@mesto-modrice.cz

Vyhodnocení připomínky:

Město Modřice souhlasí s návrhem Změny RP bez připomínek.

Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Připomínka č. 2:

Městská část Brno-Medlánky

Č.j. MMB/0128869/2024



Statutární město Brno
Městská část Brno-Medlánky
starosta

Dokl.

Statutární město Brno

Doručeno: 13. 03. 2024

MMB/0128869/2024

listy: příloh: 2

druh: listev:



mmb1esBf0edcd4

25

NAŠE Č. J.: MCBMED/00893/2024

VYŘIZUJE: JUDr. Michal Marek
TELEFON: +420 538 706 266
E-MAIL: marek@medlanky.brno.cz

DATUM: 13. 3. 2024
POČET LISTŮ: 02

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

Změna ÚPmB - B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky - RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB - B4/22

Vážení,

jsme si vědomi skutečnosti, že navrhované změny jsou v katastrálním území sousedních Řečkovic, nicméně veškerá dopravní obsluha je možná jen ze strany MČ Brno-Medlánky.

Na základě usnesení Rady MČ Brno-Medlánky č. 21/40 ze dne 4. 3. 2024 tímto uplatňujeme následující připomínky vůči návrhům Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22:

- Požadujeme snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22.
- Požadujeme snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22

ODŮVODNĚNÍ PŘÍPOMÍNEK:

Jsme si vědomi skutečnosti, že navrhované změny jsou v katastrálním území sousedních Řečkovic, nicméně veškerá dopravní obsluha je možná jen ze strany MČ Brno-Medlánky. Snížení intenzity zastavění tedy požadujeme z důvodu snahy o snížení negativních dopadů v podobě značného navýšení dopravy v sídlišti Jabloňová oproti stávajícímu stavu.

Věřím, že vyjádřený názor městské části bude při úpravě Návrhu respektován.

S úctou

JUDr.
Michal
Marek

Digitálně podepsal
JUDr. Michal Marek
Datum: 2024.03.13
17:34:16 +01'00'

JUDr. Michal Marek
starosta městské části Brno-Medlánky

PŘÍLOHY

Usnesení RMČ 21/40



Statutární město Brno
Městská část Brno-Medlánky
Úřad městské části města Brna, Brno-Medlánky, Hudcova 7, Brno

V Brně dne 11. 3. 2024

VÝPIS

usnesení z 40. schůze Rady Brno-Medlánky konané dne 4. 3. 2024

21/40 „Změna ÚPmB – B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB B4/22“ – schválení připomínek městské části

Usnesení:

RMČ Brno-Medlánky **schvaluje** podání připomínek k návrhům Změny ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změny RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22, a to formou následujícího stanoviska:

1. Požaduje snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22
2. Požaduje snížení intenzity zastavění území dotčeného Změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22


RMČ **pověřuje** starostu odůvodněním připomínek.

Usnesení 21/40 bylo přijato.



JUDr. Michal Marek v. r.
starosta MČ Brno-Medlánky

Kateřina Žůrková v. r.
místostarostka MČ Brno-Medlánky

Za správnost výpisu odpovídá: 
Gita Hübschová, referentka Sekretariátu starosty

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Nesouhlas MČ s nastavenou a projednanou hodnotou IPP (resp. intenzitou zastavění území), tj. regulativem prostorového uspořádání území, je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné Změny RP, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Podrobněji je vše uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

Přípomínka č. 3:

Č.j. MMB/0127848/2024

MAGI Odbor územního plánování a rozvoje
Duho: 13-03-2024
Č.j. MMB: 0127848

MAGI Statutární město Brno
Odbor územního plánování a rozvoje
Koučic 601 67
Doručeno: 13.03.2024
MMB/0127848/2024
Listy: 1 přílohy: 11/sv: 1



NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem* občan města Brna		Jsem - nejsem* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
Upřesnění obsahu námítky/přípomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změny ÚPD	
Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodalí připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodně rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022. Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možností zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažími), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažími a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Jára Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Jára Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Jára Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.

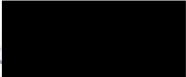
K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změně plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zatříděním zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlanky.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přefazování do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykáčení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Jára Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevládní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Jára Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Jára Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné připomínky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K připomínce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Připomínka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle částí čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruhu účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byla uplatněna další připomínka, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této připomínce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

*a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další připomínka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven.
Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.*

Připomínka č. 4:

Č.j. MMB/0127977/2024

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna ÚPmB-B4/22 souběžně se změnou RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 a Změna RP MČ Medlánky-RP_Me3-22 souběžně se změnou ÚPmB-B4/22	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Společnost		
Datum narození / Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/sídlo (včetně PSČ)		
Kontakt (e-mail, telefon, datová schránka)		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně ÚPmB		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Řečkovice a Mokrá Hora	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně ÚPmB		
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		
<p>Předně je třeba připomenout, že běžný občan nesleduje a s ohledem na množství zveřejňovaných informací ani není schopen sledovat úřední desky úřadů sídlících v Brně. Projednávaná změna se nachází na k. ú. Řečkovice a při hranici s k.ú. Medlánky. Pokud bychom doufali, že občané jsou schopni sledovat alespoň úřední desku městské části, tak projednávaná změna ani není na úřední desce MČ Řečkovice a Mokrá Hora zveřejněna.</p> <p>Občané tedy očividně musí spoléhat na to, že je městská část bude v podobných řízeních zastupovat a hájit jejich zájmy. Tato skutečnost byla potvrzena na veřejném projednání, kterého se neúčastnil žádný občan bydlící v MČ Medlánky, na jejíž úřední desce je oznámení zveřejněno. Přitom především ul. Meruňková bude s ohledem na plánovaný počet nových bytů dopravně zatížena cca 250 – 350 vozidly. Veřejného jednání se účastnil pouze starosta MČ Medlánky.</p> <p>Je tedy zřejmé, že připomínkám, které budou ke změně ÚP nebo RP zaslány, je nutné přikládat výrazně větší váhu. V tomto řízení totiž nelze předpokládat, že ostatní občané jsou se změnou ÚP seznámeni a pokud k ní nepodali připomínky či námítky, tak s ní souhlasí.</p> <p>Na veřejném projednání bylo sděleno, že změna ÚP je navržena tak, aby korespondovala s připravovaným územním plánem m. Brna. V podstatě ho co do rozmístění ploch zcela kopíruje.</p>		

Je však potřeba podotknout, že nový ÚPmB je připravován od r. 2002, kdy až v r. 2020 byl předložen jeho návrh. Ten však nebyl ani po několika jeho úpravách schválen a je tedy otázkou, zda bude vůbec někdy schválen. Ideově je jistě vhodné rozmístění ploch zkoordinovat s novým ÚPmB, ale nelze brát ho jako dogma. Dále je třeba říci, že nový ÚPmB je zpracováván ve dvojnásobném měřítku, což znamená, že Změna ÚPmB-B4/22 je zpracovávána ve větších podrobnostech. Logicky je tedy schopna blíže posoudit a zpřesnit využití území. Je s podivem, že tak nečiní, což bude přiblíženo dále. Zcela logické je také, aby změnu ÚPmB-B4/22 nový ÚPmB následně převzal.

Změna byla vyvolána žádostí společnosti ALUTREND, s. r. o. ze dne 5. 8. 2022.

Předmětem žádosti je požadavek na „*prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny*“. Okrajově podotýkám, že na veřejném projednání se občané ptali, kdo podal žádost o změnu ÚP. Pracovníci OÚPR však mlžili a jako autora žádosti o změnu ÚP označili Ing. arch. Petra Bořeckého, zastupitele mB.

Vznáším připomínky vůči stanovení hodnoty IPP, maximální výši podlaží a využití jednotlivých návrhových ploch. Jejich odůvodnění je uvedeno níže.

Úkolem zhotovitele změny ÚP je především posoudit možné využití území a vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Při tom musí zohlednit vazby na okolí a jejich vzájemný vliv s tím, že musí i posoudit jejich vyvážený vliv na příznivé životní prostředí. **Je s podivem, že tak vůbec nečiní.** Zhotovitel změny ÚPmB-B4/22 navrhnul změnu zcela nepokrytě tak, aby vyhovovala zamýšlenému stavebnímu záměru pouze společnosti ALUTREND, místo aby celou lokalitu posoudil a stanovil pro ni takové limity, které by umožnily rozvoj lokality pro všechny vlastníky nemovitostí.

Tato skutečnost je očividná např. při výpočtu hodnoty IPP – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Řešené území má plochu 28 500 m². Dle navrženého regulačního plánu je budoucí výstavba možná na ploše cca 21 500 m². Společnost ALUTREND vlastní pouze pozemky o celkové výměře 7 468 m² (ve výpočtu IPP je nesprávně uvedeno 7 492 m²), tj. 35 %. Výpočet vychází jen a pouze z plochy vlastněné společností ALLUTREND, uvažuje maximální možnou výšku zástavby a navržená hodnota IPP je nově 3,1. Na první pohled se navržená hodnota nejeví jako neobvyklá. Pokud se však podíváme na okolní navazující zástavbu, tj. např. mezi ul. Měruňkovou a Mandloňovou (tedy nejbližší plánované výstavbě avšak pouze s třemi a v doplní části ulice dvěma nadzemními podlažními), tak zde hodnota IPP vychází na 0,6 (3 686/5 552), zastavěná plocha je pouze 25%. Pokud by ale stejným způsobem zastavěli ostatní vlastníci své nemovitosti, došlo by k zastavění více než 50% plochy území výškovými budovami s pěti nadzemními + jedním ustupujícím podlažím. Takový to stav je ale očividně v rozporu s udržitelným rozvojem území a vyváženým vlivem na ŽP. Tuto skutečnost neovlivňuje ani skutečnost, že významnou část pozemků vlastní Statutární město Brno. S plánovanou výstavbou těsně sousedí i RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím, který by touto zástavbou byl obklíčen ze dvou stran.

S hodnotou IPP také souvisí počet bytů, tedy i obyvatel a jejich nároky na související infrastrukturu. Dopravní infrastruktura bude zatížena dalšími cca 250 – 350 vozidly. Do mateřské školy je třeba umístit dalších 28 dětí, do základní školy dalších 17. Již dnes jsou tyto školy přeplněny, tedy snížení hodnoty IPP přispěje ke snížení zátěže této infrastruktury.

Navrhuji tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a zvolena s ohledem na okolní zástavbu a infrastrukturu tak, aby její hodnota byla maximálně 2,1. Tzn. tak, jak je již dnes v části plochy schválena.

Dále je zcela nesprávně ověřena požadovaná výška objektu firmy ALUTREND ve srovnání s okolní zástavbou – viz textová část, čl. 5.3.6, str. 22. Vyznačený řez je sice veden ve vhodném místě, ale vyznačená výška okolní zástavby vůbec nesouhlasí se skutečností. Na ul. Dudíkova se nachází stávající zástavba RD s dvěma NP a sedlovými střechami, tedy ne se třemi NP a sedlovou střechou tak, jak je v řezu uvedeno. Na Měruňkové ulici se nachází vlevo zástavba BD s třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Na pravé straně se nachází zástavba BD se čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou s lokální dominantou u ul. Podpěrova s pěti NP a plochou střechou. V příčném řezu je však vyznačena zástavba o šesti NP. Tento nesprávný řez také nevyznačuje RD [REDAKCE] s jedním NP a podkrovím.

Dále je třeba konstatovat, že výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Dudíkovou je dle ČUZK 9,86 m (263,37 – 253,51 m n. m.). Pokud tedy spojíme stávající zástavbu ve svých nejvyšších bodech, tak tuto linii přesahuje plánovaná zástavba již 5. nadzemním podlažím.

Vzhledem ke klesající výšce okolního terénu cihelny je však třeba věnovat zvýšenou pozornost výšce budoucí zástavby u ul. Járy Cimrmana. V tomto místě je výškový rozdíl mezi úrovní plánované výstavby a ul. Járy Cimrmana dle ČUZK jen 6,79 m (256,88 – 250,09 m n. m.). Tedy o cca 3 m méně než v předchozím případě. Takové vyhodnocení není v navrhované změně vůbec řešeno.

Navrhují tedy, aby hodnota IPP byla přehodnocena a stanovena s ohledem na okolní zástavbu. Její výše musí být v linii ul. Dudíkova – Meruňková maximálně 4 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží a v linii ul. Járy Cimrmana – Hrušňová maximálně 3 nadzemní podlaží bez ustupujícího podlaží.


K využití jednotlivých návrhových ploch zasílám připomínku ke změn plochy 1b – viz textová část, čl. 5.3.5, str. 18. Tato plocha se nachází v prudkém svahu ve vlastnictví Statutárního města Brna a to mezi stávajícími garážemi a zahradami vlastníků RD na ul. Banskobystrická či Dudíkova. Plocha má být změněna z plochy parků ZP stabilizované na plochu všeobecného bydlení BO návrhovou s IPP 3,1.

Stávající využití plochy však s jejím současným zařazením zcela souhlasí. Jedná se o strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i sojka obecná či žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlány.

Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Její navržené přeřazení do ploch všeobecného bydlení BO není žádoucí, protože pak v místě může s vysokou pravděpodobností dojít k pozvolnému vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky.

Navrhují tedy, aby od změny 1b bylo upuštěno, tzn. aby na p. č. 812/3 a části p. č. 815/1, vše v k. ú. Řečkovice, (mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana) byla ponechána plocha ZP, příp. aby byla změněna na plochu ZO.

Dále je třeba připomenout, že vlastníci nemovitostí na ul. Ovocná - Třešňová, Banskobystrická, Járy Cimrmana a Dudíkova nemají jinou možnost ovlivnit budoucí zástavbu v lokalitě bývalé cihelny než zde, v procesu změny ÚPD. Tito obyvatelé nejsou ze zákona neopomenutelnými účastníky povolení záměru dle Stavebního zákona, protože nevlastní ani parcely sousedící s pozemky společnosti ALUTREND. Z majetkového rozložení lokality je zřejmé, že povolení záměru nebude doručováno prostřednictvím veřejné vyhlášky, protože se nebude jednat o řízení s velkým počtem účastníků. Tedy tyto vlastníci se o stavebním řízení ani nedozvědí, a tudíž se do něj ani nepřihlásí.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky ke změně RP		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Řečkovice	
Katastrální území	Řečkovice [611646]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Areál bývalé cihelny u ul. Podpěrova – dle projednávané změna ÚPD	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ ke změně RP		
<p>přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne</p>		
<p>Ke změně RP uplatňuji stejné připomínky jako ke změně ÚP.</p> <p>Dále rozšiřuji svou připomínku k podmínkám prostorové regulace o připomínku týkající se stanovení stavební hranice.</p> <p>Stavební hranice je vedena mimo jiné i středem p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana, tedy v polovině stávajícího strmého zalesněného svahu.</p> <p>Stavební hranice umožňuje výstavbu v místě stávající plochy ZP. Nachází se zde strmý svah, na kterém rostou převážně listnaté dřeviny stáří cca 70 let a výšky průměrně 10 – 11 m. Tato lokalita již není osídlena pouze běžným ptactvem, ale hnízdí zde např. i Sojka obecná či Žluna zelená, což jsou ptáci, vyskytující se pouze v lesích či větších parcích s mohutnými stromy. Jejich výskyt v městské zástavbě je řídký a znamená jediné, stávající plocha parků je již dlouhodobě stabilizovaná a významně obohacuje životní prostředí města. Tato skutečnost je významným benefitem celé lokality a je třeba ji chránit. Dřeviny v této lokalitě slouží také jako oddělovací zeleň mezi zástavbou u ul. Podpěrova a zástavbou na ul. Járy Cimrmana a také odpočinkovými zónami a zónami pro rekreaci a setkávání se s přáteli vlastníků zahrad na ul. Banskobystrická a Dudíkova. Tato oddělovací zeleň také velkou měrou chrání soukromí vlastníků k ní přilehlých nemovitostí a zahrad a redukuje vliv jejich aktivit i na budoucí zástavbu v prostoru cihelny. Výše uvedené na veřejném projednání podpořil i starosta MČ Medlánky.</p> <p>Ochrana této zeleně je tedy velmi žádoucí a pouze její vedení jako plochy ZP – plochy parků nebo ZO – plochy ostatní městské zeleně zaručuje, že vlastník pozemku bude nucen k průběžné údržbě a dosadbě této zeleně. Umožnění výstavby dle stanovené hranice je tedy nežádoucí, protože zde s vysokou pravděpodobností dojde k vykácení zeleně a ponechání jen zatravněné plochy se všemi negativními důsledky. Kácení jistě proběhne do středu svahu, a protože to naruší i kořenový systém navazujících dřevin výše ve svahu, budou muset být též odstraněny.</p> <p>Navrhuji, aby stavební hranice v tomto prostoru k. ú. Řečkovice vedla zcela mimo p. č. 812/3, na p. č. 812/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 811 a na p. č. 815/1 vedla přímkou na hranici s p. č. 855 – 875.</p> <p>Na základě výše uvedeného dále nesouhlasím se zrušením veřejně prospěšného opatření na ochranu životního prostředí označené D5 a to na p. č. 812/3 a na p. č. 815/1 (k. ú. Řečkovice) mezi stávajícími garážemi a zahradami obyvatel ul. Banskobystrická a Járy Cimrmana.</p>		
V Brně..... dne 12. 3. 2024	Podpis:	

*nehodící se škrtněte.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se nevyhovuje.

V úvodu podatel uvedl, že uplatňuje shodné připomínky jako ke změně ÚPmB – B4/22. Tyto jsou vyhodnoceny následovně:

K připomínce týkající se uveřejnění veřejné vyhlášky s č.j. MMB/0041347/2024, oznamující veřejné projednání návrhu Změny RP MČ Medlánky – RP_Me3-22 souběžně se změnou

ÚPmB – B4/22 (dále také Změna RP) na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora uvádíme, že pořizovatel postupoval v intencích stavebního zákona a správního řádu, tj. vždy zákony předepsaným způsobem bez odchylek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v termínu 31. 1. 2024 – 14. 3. 2024. MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora tuto skutečnost potvrdila zasláním uvedené veřejné vyhlášky s vyznačenými daty jeho vyvěšení a sejmutí. Hlavním účelem úřední desky je zajištění transparentnosti veřejné správy a umožnění přístupu k informacím všem občanům. Povinnost sledovat úřední desku není dána zákonem a záleží pouze na každém občanovi, zda se o dění v obci zajímá, chce do něj aktivně vstupovat a podílet se na veřejné správě. K návrhu Změny RP obdržel OÚPR MMB jako pořizovatel návrhu změny 6 stanovisek dotčených orgánů, 35 námitek a 4 připomínky.

Předmětnou Změnu územního plánu pořizuje MMB OÚPR na základě návrhu společnosti ALUTREND s.r.o. ze dne 8. 8. 2022. Zastupitelstvo města Brna rozhodlo dne 13. 12. 2022 o zahájení procesuřízení změny zkráceným postupem. Většina změn platného ÚPmB byla v roce 2022 zahájena s cílem „propsat“ řešení nového ÚPmB do metodiky stávající územně plánovací dokumentace. Nový ÚPmB nebyl vrácen s pokyny k úpravě z důvodu nesouhlasu zastupitelstva města Brna s touto lokalitou a jí nastaveným prostorovým řešením.

K nesouhlasu s nastavenou a projednanou hodnotou IPP, tj. regulativem prostorového uspořádání území, MMB OÚPR uvádí, že je nedůvodný s ohledem na základní cíl předmětné změny ÚPD, tj. propsání řešení z nového ÚPmB. Autorizovanou osobou navržená hodnota IPP odpovídá stanovené a rovněž projednané výškové hladině v novém ÚPmB, což bylo potvrzeno rovněž zpracovatelem nového ÚPmB. Navržená hodnota odráží základní principy moderního územního plánování, tj. vytvářet kompaktní město krátkých vzdáleností mířící na metropolitní využívání dosud nevyužitého územního potenciálu naproti akceptace rozrůstání města na úkor nezastavěného území. Také způsob využití jednotlivých návrhových ploch je s novým ÚPmB v souladu a je vymezen na shodné ploše.

V ČR je akutní nedostatek dostupného bydlení, zejména v městech a větších aglomeracích, což vede k suburbanizaci, která následně vede k neúměrnému nárůstu dopravy způsobenému potřebou přepravit obyvatele žijící mimo města do těchto center, kde pracují a využívají ostatní služby. Předmětná Změna RP kopíruje trendy moderního územního plánování, které naproti již zastaralému pojetí z minulého století založenému na zónování měst na zónu pro bydlení, práci, služby a rekreaci – mezi těmito zónami byl nutný neustálý provoz, se zaměřuje na vytváření měst polyfunkčních a polycentrických, měst kompaktních, kde je cílem zkrátit vzdálenost mezi zajišťováním jednotlivých potřeb a funkcí na minimum. Současně je kladen velký důraz na využívání stávajícího územního potenciálu, kupř. tzv. „brownfields“, a naopak chránit okolí měst před jejich neustálým rozrůstáním na úkor nezastavěného a hodnotného území (ZPF a PUPFL, aj.). Námitka je projevem již notoricky známého jevu, a to tzv. „NIMBY efektu“, což je světově používané označení pro nesouhlas již bydlících obyvatel vůči návrhu jakékoli nové výstavby v okolí.

K úpravám využití jednotlivých funkčních ploch navrhovaných podatelem MMB OÚR uvádí, že, jak je již uvedeno výše, funkční plochy svým rozsahem i funkčním využitím odpovídají návrhu dané lokality v novém ÚPmB, kdy základním cílem předmětné změny ÚPD je propsání navrženého řešení z nového ÚPmB.

Připomínka týkající se navazujícího procesu povolení záměru dle stavebního zákona, kdy dle podatele námítky nebude řada obyvatel území účastníky řízení a vzhledem k počtu účastníků řízení nebude doručováno veřejnou vyhláškou, je v posuzované Změně RP irelevantní. Při povolování záměru se jedná o postup dle částí čtvrté stavebního zákona, pro které je věcně příslušným orgánem státní správy stavební úřad. Ten vymezení okruh účastníků daného povoloovacího řízení na základě jemu předložených podkladů a dokumentace. V současné době nelze tento okruh předjímat. Osoby, které se cítí Změnou RP, měli možnost v daném termínu uplatnit své námítky a připomínky k této změně.

Dále byla uplatněna další připomínka, a to pouze ke Změně RP, týkající se stanovení stavební hranice, která zasahuje do stávající plochy zeleně, kde se nachází letitá flora a různorodá fauna a požadavku na její úpravu. K této připomínce pořizovatel uvádí, že Změnou RP

a vymezením stavební hranice byla omezena a zpřesněna možnost zástavby na celé funkční ploše, která svou plochou odpovídá novému ÚPmB. Vymezením stavební čáry je zajištěno zachování pásu zeleně mezi stávající stabilizovanou zástavbou a nově budovanou zástavbou ve funkční ploše, ve které je možná zástavba. Další připomínka se týkala zrušení veřejně prospěšného opatření označeného D5 mezi stávajícím i garážemi a zahradami obyvatel. K této námitce pořizovatel uvádí, že smyslem veřejně prospěšného opatření vymezeného v RP městské části Medlánky jsou parkově upravené plochy v bývalé cihelně. Změna RP navrhuje v dané lokalitě změnu, která má zajistit revitalizaci celého území bývalé cihelny a původně vymezené plochy zeleně jsou navrženy nově v návaznosti na stávající komunikaci ulice Podpěrovy. Z důvodu nového řešení území byl rozsah původně vymezeného veřejně prospěšného opatření upraven. Z připomínky nevyplýval žádný požadavek na úpravu návrhu Změny RP.

ČÁST II

Text obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č.3/1999, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017 s vyznačenou Změnou RP.

Text navržený k doplnění je vyznačen takto:

vložený text

Text navržený k zrušení je vyznačen takto:

rušený text

Statutární město Brno

VYHLÁŠKA č. 8/2002

o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, kterou se nahrazuje vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999

ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017 a č. 10/2024

Zastupitelstvo města Brna na svém Z3/037 zasedání konaném dne 21. 5. 2002 schválilo v souladu s § 84 odst. (2) písm. i) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. (3) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů¹, a podle čl. 3 odst. (2) písm. i) vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST I – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Vyhláška stanovuje závazné části Regulačního plánu městské části Medlánky schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z2/048 zasedání ve dnech 3. -5. 11. 1998 (dále jen regulačního plánu).

Článek 2

(1) Vyhláška platí pro území řešené regulačním plánem, tj. celé katastrální území Medlánek bez ploch areálu Technologického parku Brno, rozšířené o část k. ú. Královo Pole (pás pozemků mezi komunikací Hradeckou a areálem výzkumných ústavů v Medláncích vč. mimoúrovňové křižovatky Hradecká - Purkyňova a dotykového území mezi areály Dopravního podniku města Brna, a. s. a Technologického parku Brno) a část k. ú. Řečkovice (bývalá Medlánecká cihelna). Přesný rozsah řešeného území je vymezen v textové a grafické části regulačního plánu.

(2) Lhůta aktualizace regulačního plánu je každé 3 roky, počítáno ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky.

Článek 3

Pro potřebu této vyhlášky a textové části regulačního plánu jsou použity pojmy uvedené v Územním plánu města Brna - v části Regulativy pro uspořádání území - ~~a ve vyhl. č. 16/1994~~

¹ Změna této vyhlášky je provedena na základě ust. § 188 odst. 3 č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

~~o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších novel,~~ a v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST II - ZÁVAZNOST DOKUMENTACE

Článek 4

(1) Závazné jsou následující prvky regulace funkčního a prostorového uspořádání území obsažené v hlavních výkresech regulačního plánu a jeho textové části:

a) Funkční uspořádání území a limity jeho využití v členění na:

- plochy stavební
- plochy nestavební - volné.

b) Regulační podmínky pro plochy stavební, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2 (Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání v měř. 1 : 2000). **Hlavní výkres regulačního plánu** vymezuje urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost, **podmíněnou přípustnost nebo nepřípustnost** umístění staveb ve funkčních typech ploch.

c) Regulační podmínky pro plochy nestavební - volné, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2 (Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání v měř. 1 : 2000). **Hlavní výkres regulačního plánu** vymezuje urbanistickou funkci (účel využití plochy) a přípustnost, **podmíněnou přípustnost nebo nepřípustnost** umístění staveb ve funkčních typech ploch.

d) Ochranné režimy, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2, kterými se omezuje účel využití plochy.

e) Podmínky prostorové regulace, vyznačené v **hlavním výkrese regulačního plánu** - viz výkres č. 2, které určují prostorové uspořádání území:

- **stavební čáry**
- **stavební hranice**
- **max. výška zástavby.**

Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží.

Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené

podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.).

Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.

f) Trasy inženýrských sítí, vyznačené ve výkresech inženýrských sítí (výkresy č. 4 a 5). Přesnou polohu jednotlivých sítí je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů **v územním a stavebním řízení.**

(2) **Podmíněná možnost funkčního využití jednotlivých ploch** je uvedena v legendě hlavního výkresu regulačního plánu, příp. v jeho textové části, **přičemž splnění příslušných podmínek posuzuje stavební úřad.**

Článek 5

(1) Jako veřejně prospěšné stavby ve smyslu § 108 odst. (2) písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů¹, pro jejichž uskutečnění lze v krajním případě vyvlastnit nebo omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám, jsou vymezeny následující stavby:

A - Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A1 - Nové komunikace a tramvajové tratě:

A1.1 - Mimoúrovňová křižovatka Purkyňova - Hradecká

A1.2 - Sběrná komunikace v lokalitě "V Újezdech" od ul. Kytnerovy vč. propojení na Turistickou

A1.3 - Nové obslužné komunikace v lokalitě "V Újezdech"

A1.4 - Nové obslužné komunikace v lokalitě "Prodloužená Rysova"

A1.5 - Nová tramvajová trať vč. propojení do vozovny

A2 - Úprava a rozšíření stávajících komunikací:

A2.1 - Úprava obslužných komunikací v areálu Prototypy vč. napojení na ul. Hudcova

A2.2 - Úprava křižovatky Hudcova - Kuřimská a rekonstrukce ul. Hudcova

A2.3 - Úprava obslužné komunikace do areálu TPB z ul. Hudcovy kolem VÚVL a SZÚ

A2.4 - Úprava a rekonstrukce ul. Kytnerovy

A2.5 - Úprava ul. Turistické

A3 - Cyklistické stezky:

A3.1 - Cyklistická a pěší stezka kolem Hradecké na Palackého třídu

A3.2 - Cyklistická **stezka** v ul. Hudcově

A3.3 - Cyklistická **stezka** v ul. Turistické

A3.4 - Cyklistická a pěší **stezka** v obytné skupině " V Újezdech"

A4 - Plochy pro veřejnou dopravu:

A4.1 - **Stavba** nové autobusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a. s.

A5 - Veřejná prostranství :

A5.1 - **Stavba veřejného prostranství** před ZŠ při ul. Hudcova

A6 - Pěší komunikace a průchody:

- A6.1 - **Stavba** pěšího propojení prodloužené Purkyňovy s Palackého třídou podél Hradecké
- A6.2 - **Stavba** pěšího propojení ul. Hudcovy s Jabloňovou - 1
- A6.3 - **Stavba** pěšího propojení ul. Hudcovy s Jabloňovou - 2
- A6.4 - **Stavba** pěšího propojení TPB s ul. Hudcovou přes areál IMOS, vč. **stavby** kanalizace

B - Technická infrastruktura:

- B1 - **Stavby** pro kanalizační síť dle výkresu č. 4
- B2 - **Stavby** pro vodovodní síť dle výkresu č. 4
- B3 - Plochy pro umístění protipovodňových objektů (poldr - B3.1)
- B4 - **Stavby** pro elektrické rozvody a zařízení dle výkresu č. 5
- B5 - **Stavby** pro telekomunikační rozvody a zařízení dle výkresu č. 5
- B6 - **Stavby** pro plynové rozvody a zařízení dle výkresu č. 5

C - Veřejně prospěšná občanská vybavenost:

- C1 - Dostavba a rekonstrukce ZŠ při ul. Hudcova
- C2 - **Stavby** SOS vesničky
- C3 - **Stavba** MŠ v lokalitě "V Újezdech"
- C4 - **Stavba** předprostoru VUT (bývalá Meopta)

D - Veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí:

- D1 - **Stavby** pro rozšíření zámeckého parku
- D2 - **Stavby** parkově upravených ploch podél revitalizovaného potoka
- D3 - **Stavby** pro realizaci nového parku vč. lokálního biocentra v plochách suchého poldru
- D4 - **Stavby** pro realizaci veřejné zeleně před ZŠ Hudcova - nástupní prostor školy
- D5 - **Stavby** parkově upravených ploch v bývalé cihelně
- D6 - Středisko separovaného odpadu.

Vyjmenované veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny v grafické části regulačního plánu ve výkrese č. 8 (Veřejně prospěšné stavby) a rovněž ve výkresech č. 4 (Technická infrastruktura - vodní hospodářství) a č. 5 (Technická infrastruktura - energetika a spoje), v nichž je vyznačena jejich poloha a rozsah.

Článek 6

Směrnou část regulačního plánu tvoří:

a) Rozmístění funkčních typů, vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2).

b) Podmínky prostorové regulace, které jsou vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2) a nejsou vyjmenovány v čl. 4 odst. (1) písm. b):

- způsob zastřešení
- hlavní pěší propojení (pokud není součástí veřejně prospěšné stavby)
- umístění zastávek MHD
- umístění stromořadí

- způsob zastavění
- vnitřní členění ploch s tzv. režimem řízené výstavby.

c) Regulační podmínky pro plochy s překryvnou funkcí, vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2).

d) Další obsah výkresů č. 2, 3, 4 a 5, který není vyjádřen závaznými prvky regulace dle čl. 4 této vyhlášky.

ČÁST III - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 7

(1) Ke schválení změn závazné části regulačního plánu, popř. ke zrušení jeho platnosti, je podle § 31 odst. (1) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů¹, příslušné Zastupitelstvo města Brna.

(2) O úpravách směrné části regulačního plánu rozhoduje ve smyslu § 31 odst. (3) stavebního zákona pořizovatel, tj. **ÚHA MMB, po projednání navrhovaného záměru v zastupitelstvu příslušné městské části. Podkladem pro kladné či záporné stanovisko k úpravě směrné části bude investorem předložená zastavovací studie, zpracovaná na podkladě katastrální mapy v rozsahu potřebném pro posouzení konkrétní požadované úpravy.**

Článek 8

Dokumentace opatřená schvalovací doložkou je uložena u pořizovatele (ÚHA MMB) a stavebního úřadu ÚMČ Brno-Medlánky (kompletní dokumentace v celém rozsahu řešeného území), dále na ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a na ÚMČ Brno-Královo Pole (kompletní dokumentace příslušné části řešeného území).

Článek 9

Touto vyhláškou se ruší vyhláška Magistrátu města Brna č. 3/1999 o závazných částech Regulačního plánu městské části Medlánky.

Článek 10

(1) Tato vyhláška byla zveřejněna zákonem stanoveným způsobem dne 11. 6. 2002.

(2) Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyhlášení, tj. 26. 6. 2002.

(3) Změna této vyhlášky **provedená opatřením obecné povahy č. 1/2017 byla schválena na Z7/26. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 7. 3. 2017 a nabývá účinnosti dne 26. 4. 2017.**

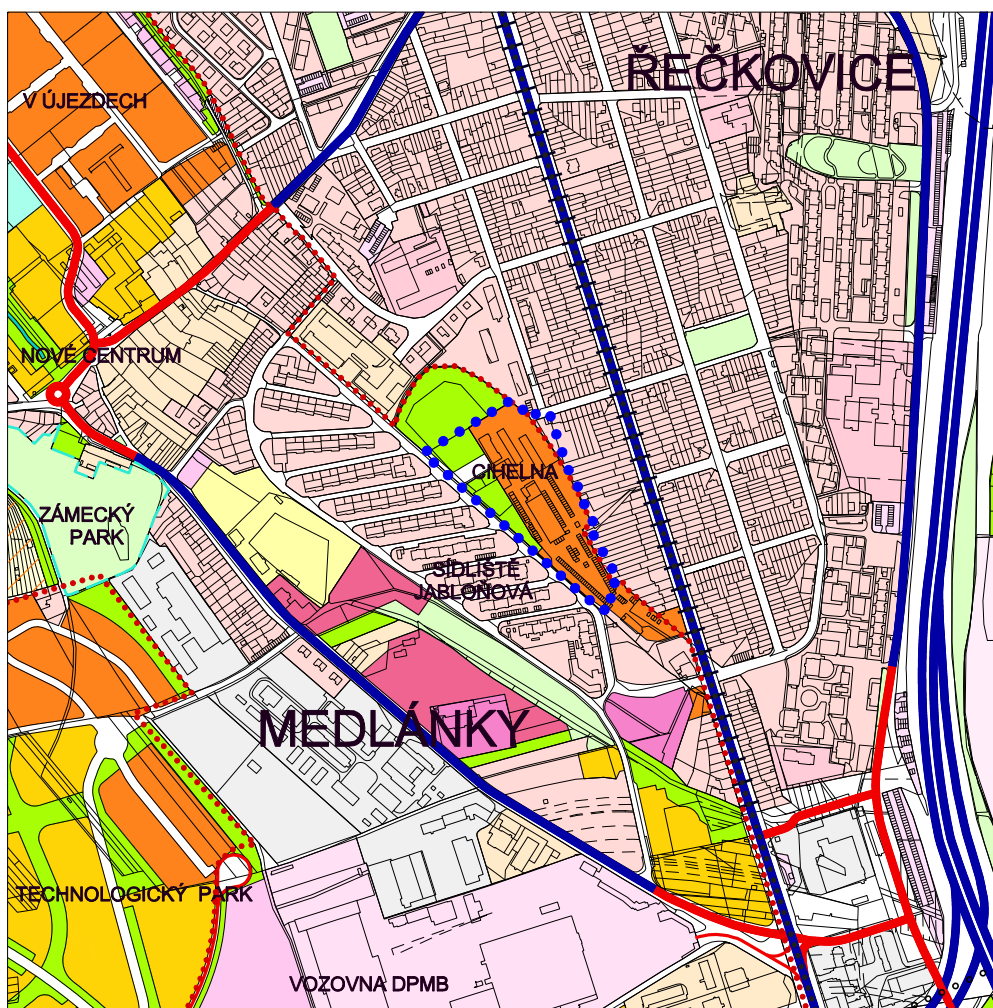
4) Změna této vyhlášky provedená opatřením obecné povahy č. 10/2024 byla schválena na Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 18.6.2024 a nabývá účinnosti dne 1.8.2024.

RNDr. Petr Duchoň, v. r.

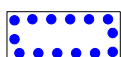
primátor města Brna

Ing. Rostislav Slavotínek, v. r.

1. náměstek primátora města Brna



LEGENDA



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ZMĚNY RP

ZMĚNA RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPmB - B4/22

1

ŠIRŠÍ VZTAHY

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO

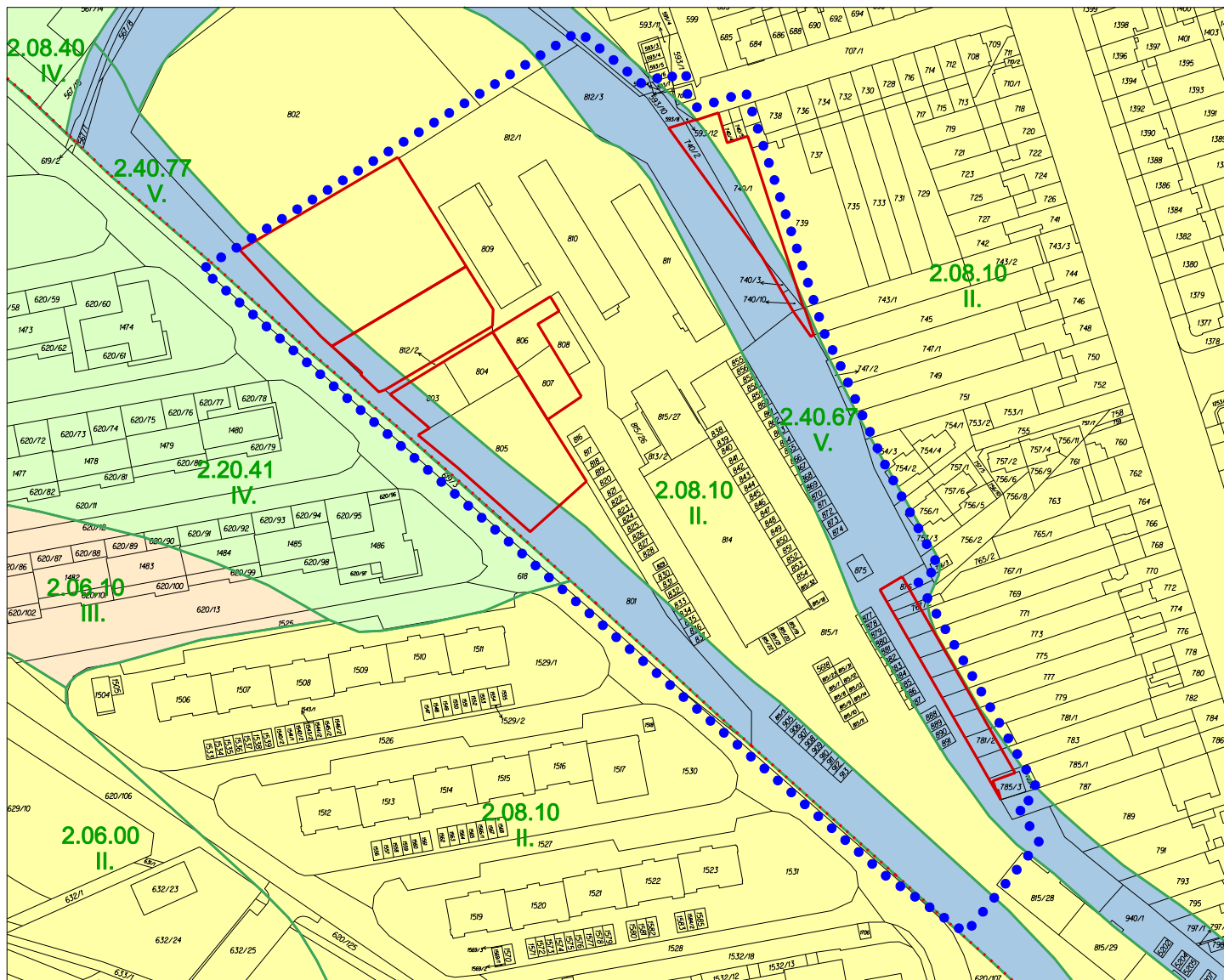


SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 10 000

DATUM

05/2024



LEGENDA

 HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

 VYMEZENÍ LOKALIT PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU

 HRANICE BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK

 OZNAČENÍ BPEJ

 II. TŘÍDA OCHRANY PŮDY

 III. TŘÍDA OCHRANY PŮDY

 IV. TŘÍDA OCHRANY PŮDY

 V. TŘÍDA OCHRANY PŮDY

ZMĚNA RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPmB - B4/22

7

ZÁBOR ZPF

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočíš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO



SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 2 000

DATUM

05/2024

LEGENDA ZMĚNY:

FUNKCE		vymezení FUNKCE (účelu využití plochy)
stabilizované	navržené	

PLOCHY STAVEBNÍ

BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
	PLOCHY ULIC A SILNIC

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZP	PLOCHY PARKŮ
ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE

---	STAVEBNÍ HRANICE
	Udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely.

BO/3,1/45/1	VÝŠKA ZÁSTAVBY
	Stanovený počet plných podlaží udává požadovanou výšku zástavby. Podkrovní se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,30 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více jak 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásmu širokém 5 m po obvodu objektu. Nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m. Ustoupené podlaží bude realizováno minimálně ze dvou stran objektu, vždy však ze strany orientované k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.). Ustoupené podlaží je přípustné výhradně v ploše BO (ZP 159 1003) a mezi plná podlaží určující maximální výšku zástavby se nezapočítává při splnění výše uvedených závazných podmínek.

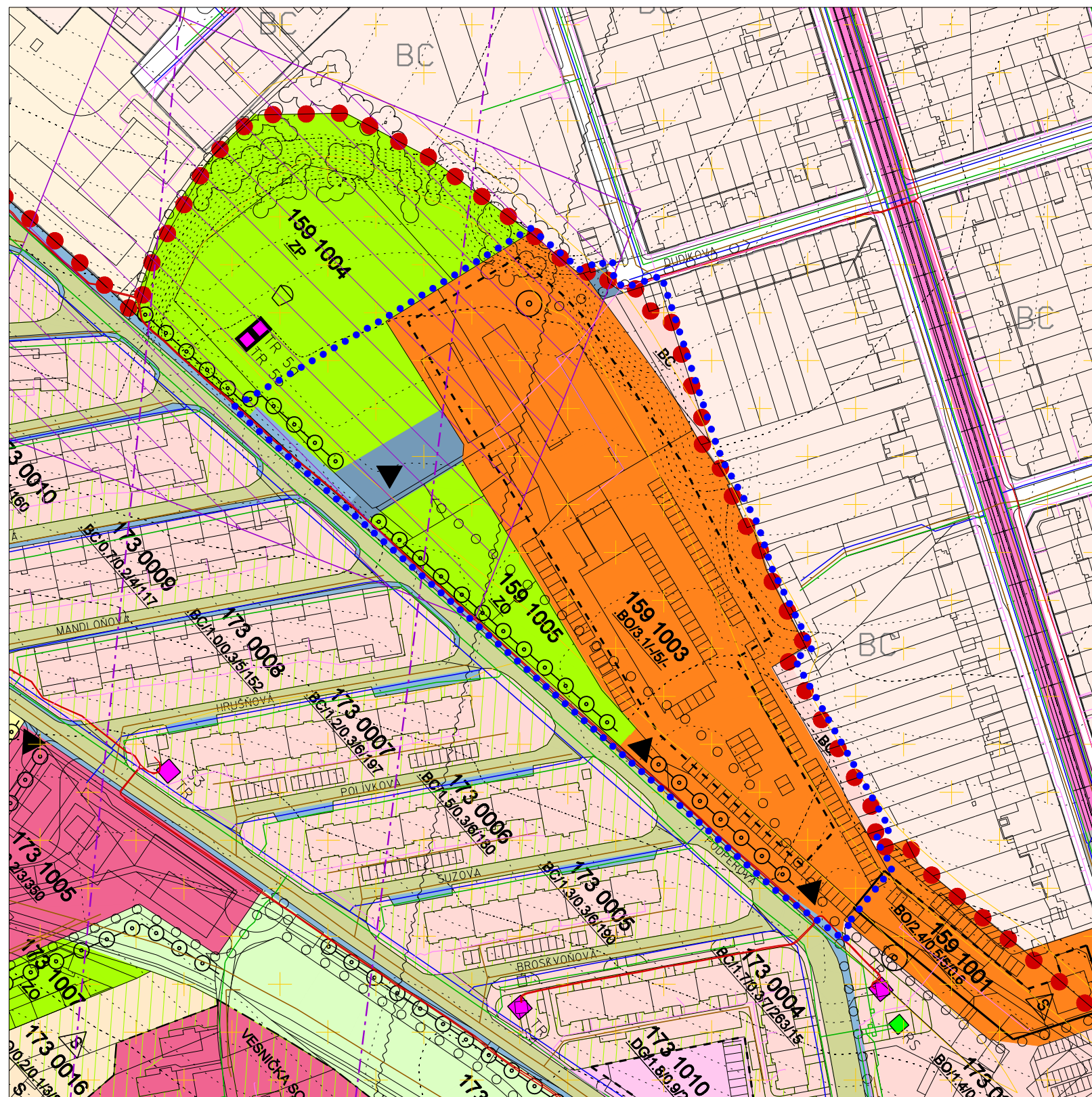
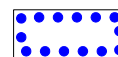
⊙	STROMOŘADÍ
▲	VJEZD DO AREÁLU A ÚZEMÍ

LIMITY (převzato z ÚAP SMB 2020):

	ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY I. KATEGORIE
	VODOVODNÍ SÍŤ - provozovaná BVK, a.s.
	KANALIZAČNÍ SÍŤ - provozovaná BVK, a.s.
	PLYNOVOD
	VEDENÍ VN
	RÁDIOVÉ SMĚROVÉ SPOJE
	KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
	II. TŘÍDA OCHRANY ZPF

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Medlánek..

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



ZMĚNA RP MČ MEDLÁNKY - RP_Me3-22 SOUBĚŽNĚ SE ZMĚNOU ÚPmB - B4/22

11

KOORDINAČNÍ VÝKRES

ZHOTOVITEL:
Ing. arch. Štěpán Kočiš
M. Majerové 3, 638 00 BRNO

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 BRNO



SMLOUVA Č. 4123052409

MĚŘÍTKO 1 : 2 000

DATUM

05/2024

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

Mgr. René Černý
1. náměstek primátorky města Brna