

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 6

Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)

Svazek Nb58 *(bez osobních údajů)*

11/2024

- a) Veřejné projednání Konceptu ÚPmB (2011)  
6 svazků (Na1 až Na6) + 9 souhrnů podání (SP1 až SP9)
- b) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2020)**  
**66 svazků (Nb1 až Nb66)**
- c) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (červen 2021)  
31 svazků (Nc1 až Nc31)
- d) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (prosinec 2021)  
2 svazky (Nd1 a Nd2)
- e) Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024)  
1 svazek (Ne1)
- f) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2024)  
13 svazků (Nf1 až Nf13)

**B | R | N | O |**



Kancelář  
architekta  
města Brna



Záznam o účinnosti  
**Územní plán města Brna**

<i>Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna:</i> Zastupitelstvo města Brna	<i>Podpis oprávněné osoby a razítko:</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i> Mgr. Viktor Poledník	
<i>Funkce oprávněné osoby:</i> vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

PROJEDNÁVANÁ DOKUMENTACE:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 30.06.2020

č. MMB:

0299834

## 1. Identifikační údaje podatele

## a) Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název nebo obchodní firma +  
osoba oprávněná jednatDatum narození/  
Identifikační číslo (nebo obdob.  
údaj)Místo trvalého pobytu/  
Adresa sídla Jsem - nejsem\*) občan města  
Brna Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše  
dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Br. Ivanovice, parc. č. [redacted]

## b) Orgán veřejné správy

označení

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299834/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

l/sv:

Adresa sídla

Jméno a příjmení oprávněné osoby



mmb1e57739afb0

## 2. Upřesnění obsahu námitky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

## 3. Údaje o uplatněné námitce/připomínce

Městská část

Brno - Tuřany

Katastrální území

Městské Ivanovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)4. Text námitky/připomínky  
včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

 ano ne

Výstavbu RD na zahrádce vlastníka - tomu by odpovídala výkres schladitního členění. Dle výkresu 2.1. nesouhlasíme se změnou na městskou zeleň (namožnost oplocení, ...). Zahrady jsou v současném uspořádání - oplocení, se rozostřímí stromy.

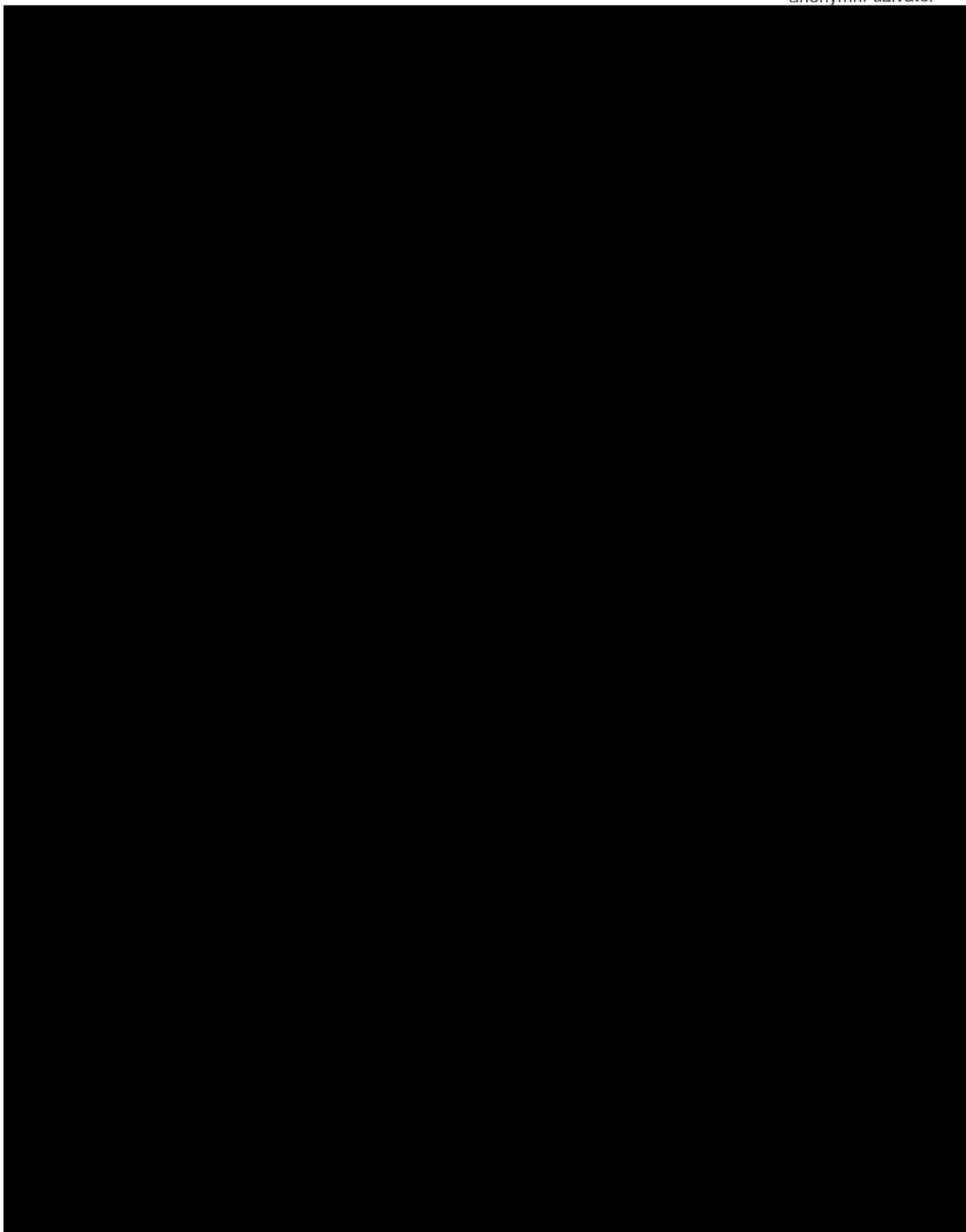
Jako vlastníci jsme uvedeni v pozemku v zastavěné námitce + navrhovanému ÚP - k rozporu výkresy schladitního členění číselní (1.0) a Hlavního výkresu (2.1), které si navzájem odporují. Dle výkresu schladitního členění jsou nyní uvedeny vedlejší plochy zastavěné, z čehož ve výkresu 2.0 jsou plochy vedlejší jako městská zeleň. Dle vyjádření vedení města bude nově ÚP podpořovat vlastníka - tomu by odpovídala výkres schladitního členění těchto pozemků (p.č. [redacted]). Zahrady jsou v současném uspořádání - oplocení, se rozostřímí stromy.

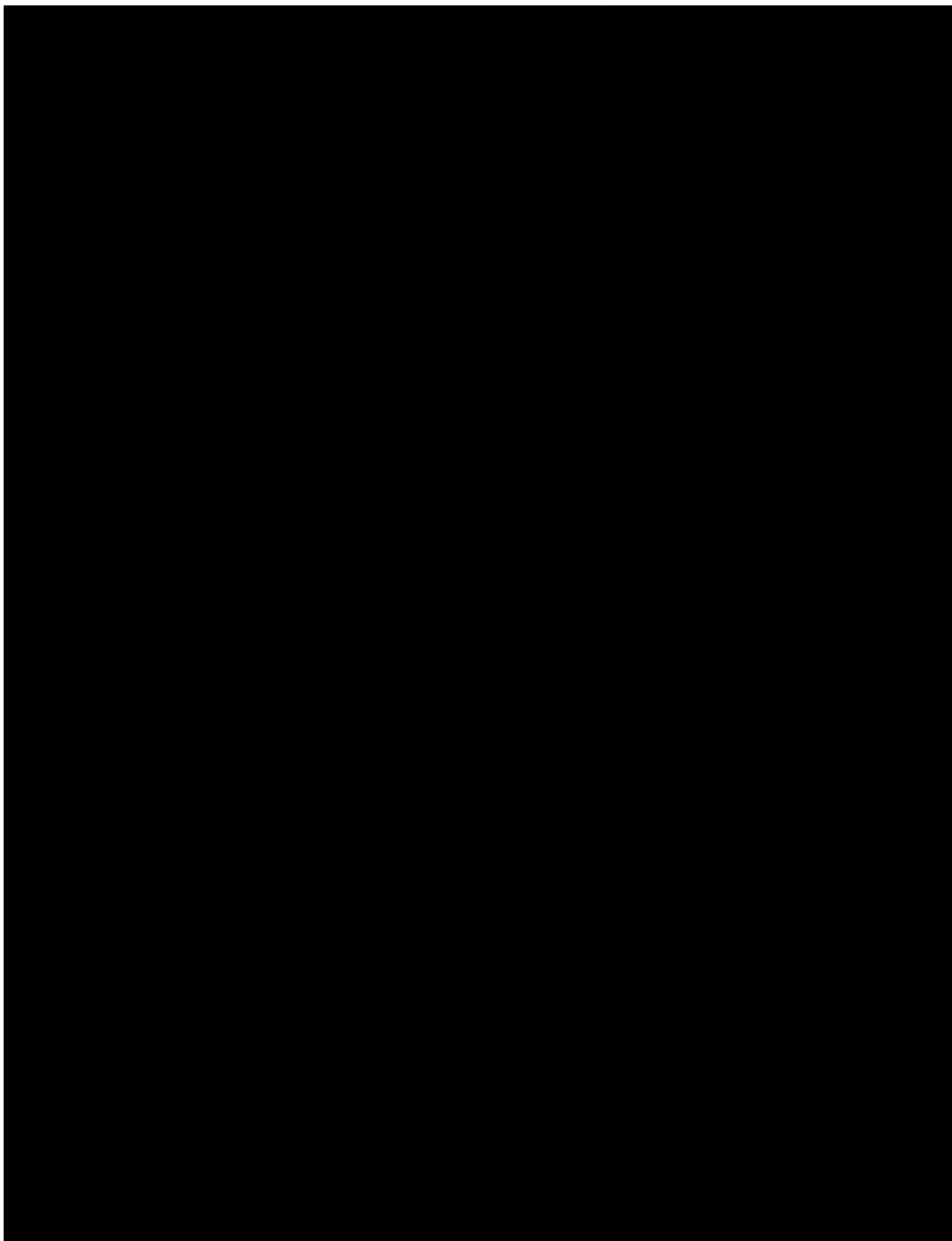
V 27.6.2020 dne .....

Podpis: [redacted]

Vyplněný formulář zašlete nejpozději do ...  
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Kontaktní osoba (jméno, mail, telefon): [redacted]





## **MMB/0299834/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V průběhu projednání návrhu nového územního plánu došlo ke změně a plochy zeleně již nejsou ve výkrese základního členění vymezeny jako zastavitelné. Územní plán člení území na plochy s rozdílným způsobem využití. Ty mohou být plochami stavebními nebo volnými nestavebními, kam patří plochy městské zeleně. Dále lze plochy členit také na stabilizované, zastavitelné, plochy přestaveb a plochy změn v krajině (viz výklad pojmů závazné textové části a kapitola 5.10.2 textové části odůvodnění).*

*Váš pozemek je pro realizaci veřejně přístupné zeleně plánován dlouhodobě. Jako součást plochy krajinné zeleně (krajinná zeleň všeobecná, (KV) je vymezen aktuálně platným územním plánem a v projednaném konceptu územního plánu byl vymezen jako plocha zeleně městské s navrhovaným vedením biokoridoru a došlo zde k posunu plochy bydlení až na hranici jednotlivých parcel zahrad V návrhu nového územního plánu byl biokoridor v souladu se změnou ÚPmB celoměstského významu – ÚSES vypuštěn. Plocha tedy byla změněna funkční plochu zeleně městské, která zde má ale vzhledem k územním podmínkám i nadále své opodstatnění.*

*Ivanovický potok, jehož linií plocha zeleně kopíruje je významným krajinným prvkem (tato skutečnost vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). Textová část odůvodnění v kapitole 5.2.1, odstavci „Hodnoty přírodního prostředí“ (str.187) popisuje vodní toky jako významné krajinnotvorné prvky a uvádí, že tyto hodnoty je nezbytné chránit a rozvíjet. Územní plán měl dle schváleného zadání mimo jiné za úkol stanovit vhodné funkční využití území podél vodních toků v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi a vytvořit územní předpoklady pro veřejný přístup ke všem vodním tokům a plochám a pro souvislý pěší pohyb podél vodních toků (viz kapitola 4 Vyhodnocení požadavků zadání, str.135 textové části odůvodnění). Dále se jedná o půdy ZPF I. a II. třídy ochrany, kde není vhodné zintenzivňovat využití území.*

*Plochy městské zeleně jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Pro plochy zeleně platí nejen podmínky využití území uvedené v kap. 6.3.3.12 závazné textové části, ale i pro stávající nebo pravomocně povolené objekty a využití budou současně platit obecné podmínky využití území (uvedené v kap.6.2 závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





7133

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh územního plánu města Brna
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnícká osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	1. [redacted] 2. [redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	1. [redacted] 2. [redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	1. [redacted] 2. [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	1. [redacted] 2. [redacted]
Katastrální území Maloměřice [612499], parc č. [redacted]	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky	
Text námítky se vztahuje k návrhu územního plánu města Brna, výroku textové i grafické části. Území dotčené námítkou – katastrální území Maloměřice, lokalita Ma-4 Maloměřické nábřeží a její okolí	
Městská část	Brno Maloměřice
Katastrální území	Maloměřice [612499]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
<p>Námítka je podána podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) k návrhu Územního plánu města Brna, zveřejněnému pro veřejné projednání dne 22. a 23. června 2020 (dále též „návrh ÚP“), který byl doručen veřejnou vyhláškou č.j.: MMB/0202272/2020 Magistrátu města Brna, odbor územního plánování a rozvoje.</p> <p><b>TEXT NÁMITKY</b> Shora uvedení vlastníci 1. a 2. (dále též „vlastníci“) dotčeného pozemku a na něm umístěné stavby rodinného domu (dále též „dotčený pozemek“) podávají námítku proti návrhu územního plánu města Brna (dále též „návrh ÚP“).</p> <p><b>VLASTNÍCI</b> 1. NESOUHLASÍ s tím, že výroková část návrhu ÚP</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• navrhuje liniové protipovodňové opatření a snížení břehu – průtočná berma na levém břehu řeky Svitavy, ohraničujícím území se zastavitelnou plochou, (viz např. grafická část výroku návrh ÚP, výkres Č. 4.0 KONCEPCE PROTIPOVODŇOVÉ OCHRANY);</li><li>• vymezuje zastavitelnou plochu v severní části rozvojové lokality „Ma-4 Maloměřické nábřeží“, v území na sever od ulice Parková, ohraničeném ze západu ul. Kusákova a řekou Svitavou (dále též „dotčená zastavitelná plocha“ nebo „dotčená ZP“);</li></ul>	



- **nebere navrhovaným vymezením dotčené zastavitelné plochy ohled na přírodní hodnotu území a dále na to, že se jedná o území údolní nivy, významný krajinný prvek chráněný dle zákona o ochraně přírody a krajiny, umožňující rozliv povodňových vod Q100, a že se jedná o území s vysokým povodňovým ohrožením<sup>1</sup>;**
- **má umožnit výstavbu v přírodním a přírodě blízkém území v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zákony a stavebním zákonem, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, např. ust. § 18 odst. 4 ukládající chránit krajinu, dále též § 19 odst. 1;**
- **nevytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území<sup>2</sup>, protože návrh ÚP nijak nezajišťuje, že by navrhovaná protipovodňová opatření, nezbytná pro provedení výstavby v navrhované zastavitelné ploše, realizovali vlastníci pozemků v této ploše. Z návrhu územního plánu vyplývá, že by protipovodňová opatření byla hrazena z veřejných rozpočtů, pro což není žádný rozumný důvod,**
- **upřednostňuje soukromé zájmy na výstavbě v záplavovém území s nepřijatelným rizikem, v rozlivu Q100 i Q500, nad veřejnými zájmy chráněnými právními předpisy.**
- **návrhem protipovodňových opatření ve svých důsledcích zhorší stávající podmínky pro rozliv vod při povodňových situacích a tím proti současnému stavu zvýší riziko ohrožení okolního území, především území kolem ulice Břehová, včetně pozemku navrhovatelů. Návrh protipovodňových opatření je zjevně vyvolaný zájmem stavět na pozemcích severně od ul. Parková a není zdůvodněn veřejnými zájmy.**
- **nijak neřeší dopad výstavby v lokalitě Ma-4 Maloměřické nábřeží na stávající veřejnou infrastrukturu, zejména pak na stávající kapacity občanského vybavení zřizovaného nebo užívaného ve veřejném zájmu, přestože lokalita dle návrhu ÚP generuje +967 obyvatel a +487 pracovníků na ploše 8,81ha,<sup>3</sup> oproti konceptu ÚP s předpokladem 414 obyvatel, 67 pracovníků na ploše 6,47ha. Zvětšení/nárůst vyplývá ze zahrnutí zastavitelné plochy v záplavovém území. Dále zvyšuje intenzitu využití území nad současnou míru tím, že navrhuje v jižní části rozvojové lokality „Ma-4 Maloměřické nábřeží“ kód plochy s rozdílným způsobem využití B/v3, strukturu zástavby „volná“, výškové úrovně zástavby „3“, tj. 6 až 16m. Tato zvýšená intenzita využití území ohraničeného ulicemi Parková a Wágnerova rovněž klade vyšší a nové nároky na stávající občanské vybavení, které územní plán neřeší způsobem, který by umožňoval ochranu pozemků nezbytných pro nové kapacity občanského vybavení.**
- **návrh ÚP zcela opomíjí potřeby cca +1000 obyvatel v nové zástavbě na stávající občanské vybavení a otázku, jak/zda zvýšení její kapacity bude možné na stávajících pozemcích nebo zda je zapotřebí územním plánem vytvořit podmínky pro rozvoj stávajícího občanského vybavení nebo pro umístění nových zařízení občanského vybavení.**

## 2. POŽADUJÍ, aby

- lokalita „Ma-4 Maloměřické nábřeží“ byla zmenšena tak, že do ní nebudou zahrnuty pozemky severně od ul. Parková a že tyto nebudou vymezeny jako zastavitelná plocha,
- byla zohledněna skutečnost, že území, ve kterém je vymezena dotčená zastavitelná plocha, je z hlediska povodňového územím s vysokým rizikem ohrožení. To je zřejmé z veřejně dostupných informací i zjištění obsažených např. v územně analytických podkladech,
- nebyly zhoršovány současné podmínky pro rozliv povodňových vod v území severně od ul. Parková tím, že by se realizovala liniová protipovodňová opatření podél levého břehu řeky Svitavy,
- v územním plánu byly vytvořeny podmínky pro rozvoj občanského vybavení zřizovaného nebo užívaného ve veřejném zájmu, s ohledem na potřeby až 1000 nových obyvatel v plochách určených pro novou výstavbu.
- výstavba na lokalitě „Ma-4 Maloměřické nábřeží“ byla podmíněna propojením Obřan na VMO nadsběrnou komunikací Ma/1 nebo alespoň sběrnou komunikací Ob/1.

## ZDŮVODNĚNÍ NÁMITKY

Vymezení dotčené zastavitelné plochy, součásti lokality Ma-4 Maloměřické nábřeží, a s ní spojený návrh na protipovodňová opatření, jejichž realizace je v návrhu ÚP deklarována jako podmínka pro využití této plochy (viz Závazná textová část Příloha č. 1. Karty lokality, str. 183)

- je v rozporu s veřejnými zájmy a s požadavky právních předpisů,
- má dopad na práva podatelů této námítky, protože



- protipovodňová opatření, vyvolaná pouze zájmem o novou výstavbu v dotčené zastavitelné ploše, vymezované v záplavovém území, nepochybně zhorší podmínky pro rozliv povodňových vod, negativně ovlivní odtokové poměry v území a zvýší riziko ohrožení stávající zástavby, jejíž je nemovitost podatelů součástí,
- nárůst počtu obyvatel Maloměřic a Obřan z nynějších cca 5420 obyvatel o dalších +1000 obyvatel bude mít dopad na stávající veřejnou infrastrukturu, přičemž návrh ÚP neřeší její adaptaci na potřeby nových obyvatel Maloměřic.

Návrh nové zastavitelné plochy je v rozporu s veřejnými zájmy např. na ochraně krajiny, ochraně významného krajinného prvku údolní nivy řeky Svitavy, na zachování přírodně blízkých podmínek pro rozliv vod, na snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a na odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem<sup>4</sup>.

Krom toho, že navrhovaná protipovodňová opatření budou mít negativní dopad na území, nejsou v návrhu ÚP stanoveny vymahatelným způsobem podmínky její realizace a ta je tedy bez jakékoliv záruky.

Návrh územního plánu nezohledňuje požadavek na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, které budou nezbytné pro vybudování protipovodňových opatření k tomu, aby na zastavitelné ploše bylo možno stavět. Je udivující, že by měly být veřejné prostředky vynakládány proto, aby mohla proběhnout výstavba na dosud nestavebních pozemcích v soukromém vlastnictví.

Argumentace, že zastavitelná plocha je již nyní vymezena v účinném územním plánu, je neopodstatněná, protože tato zastavitelná plocha byla vymezována za jiných podmínek, než jsou v současnosti při pořizování územního plánu města v roce 2020. Rovněž je neopodstatněné argumentovat urbanistickou (územní) studií a odkazovat se na řešení v ní obsažené, protože byla pořizována v roce 2007, kdy např. nebyly k dispozici mapy povodňových rizik a ohrožení, Generel odvodnění města Brna (2010), Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, stejně tak jako územně analytické podklady aktualizované v r. 2016 a obsahující zásadní informace o možnostech výstavby v záplavovém území. Je zjevné, že existuje řada informací, které je zapotřebí zohlednit a které nelze opomenout s odkazem na existenci zastavitelné plochy v nyní účinném územním plánu města Brna.

Dle ustálené judikatury nelze dovozovat právní nárok na převzetí zastavitelné plochy ze stávající územně plánovací dokumentace do územně plánovací dokumentace nově pořizované bez toho, aby byly přezkoumatelným způsobem posouzeny a vyhodnoceny důvody pro opětovné vymezení zastavitelné plochy.

Nadto byl v konceptu územního plánu pro jižní částí rozvojové lokality „Ma-4 Maloměřické nábřeží“ navržen kód plochy s rozdílným způsobem využití B/d2, plošné uspořádání zástavby „rodinná volná“, výškové úrovně zástavby „2“, tj 3 - 10m. Dotčená plocha ohraničená ulicemi Parková a Wágnerova byla v konceptu ÚP zahrnuta do lokality Ma-12, ve které se předpokládal počet obyvatel v rozmezí od 280 do 419 (dle varianty řešení).

Nyní projednávaný návrh zvyšuje předpokládanou kapacitu o cca 100 % na uvažovaných cca 1000 obyvatel. Tento nárůst oproti konceptu není ničím zdůvodněn a neodpovídá současným podmínkám a možnostem území a jeho veřejné infrastruktury. Dopad na stávající veřejnou infrastrukturu návrh ÚP neřeší způsobem, který by vylučoval negativní dopad na současné podmínky života v dané lokalitě.

V Brně dne 28. 6. 2020

Podpis: 

<sup>1</sup> Viz např. [https://cds.mzp.cz/mapy/?MAP=mpr&USEK=%24DYJ\\_03\\_01&MU=12D&USERNAME=&TO-KEN=&lon=16.6508801&lat=49.2255669&scale=7560](https://cds.mzp.cz/mapy/?MAP=mpr&USEK=%24DYJ_03_01&MU=12D&USERNAME=&TO-KEN=&lon=16.6508801&lat=49.2255669&scale=7560)

<sup>2</sup> Viz stavební zákon ust. § 19 odst 1 písm. j)

<sup>3</sup> Viz dokumentace SEA - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, Příloha č. 1, část 1.2: Hodnotící karty rozvojových lokalit, Brno, březen 2020

<sup>4</sup> Viz stavební zákon ust. § 19 odst. 1 písm g)



## **MMB/0299838/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Není důvod omezovat rozsah budoucího stavebního využití v lokalitě Ma-4, v ploše B v území severně ulice Parková. Rozsah návrhové plochy B je navržen v kontinuitě s platným ÚPmB a budoucí protipovodňová ochrana území (viz v. č. 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany) je navržena tak, aby mohla být plocha využita v celém svém rozsahu. Rozsah území určeného pro rozliv (v hlavním výkrese značeno jako retenční prostor) je omezen pouze na nestavební plochu krajinné zeleně.

Pro záměr výstavby bydlení „Zelené nábřeží“ Brno – Maloměřice vydal pořizovatel nového ÚP (tj. OÚPR MMB) souhlasné závazné stanovisko k navrženým PPO, vše v souladu s platným ÚPmB. Právo na stavební využití území proto nelze návrhem nového ÚP omezit a je nutno plochu B zachovat v daném rozsahu.

Doplňujeme, že v lokalitě Ma-4 došlo k úpravě návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání. Původní plocha B/r2 vymezená severně ulice Parková byla rozčleněna na dvě plochy bydlení: severní B/r2 a jižní B/v3.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Návrhová plocha B/r2 severně ulice Parková není součástí retenčního prostoru; ke stavebnímu využití pro bydlení je určena již v platném ÚPmB, proto je i návrhu ÚP pro stavební využití v rámci lokality Ma-4 vymezena. Rozsah předmětné plochy B/r2 je plně v souladu s návrhem PPO při řece Svitavě, ve výkrese č. 4.0, Koncepce protipovodňové ochrany. Návrh PPO vycházel ze zadání Generelu odvodnění města Brna - tudíž navrhl k ochraně platnou rozvojovou plochu. Přitom s tímto faktorem vyloučení tohoto území je v hydrotechnických výpočtech v matematickém modelu počítáno. V současné době se dle ÚAP smB nejedná o určený retenční prostor, ale o vymezené záplavové území.

Doplňujeme, že v lokalitě Ma-4 došlo k úpravě návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání. Původní plocha B/r2 vymezená severně ulice Parková byla rozčleněna na dvě plochy bydlení: severní B/r2 a jižní B/v3.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Budoucí protipovodňová ochrana území (viz v. č. 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany) bude severně ulice Parková řešena liniiovými PPO a snížením břehu (průtočnou bermou) při vodním toku, s ohledem na územní podmínky.*

*Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a zpodrobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z ÚPmB (1994) a řady dalších v té době zpracovaných podkladů. Důležitým hlediskem bylo vytvořit návrh opatření přírodě blízký - což je možné v rámci vymezeného prostoru řešit návrhem ohrázení s vytvořením bermy, která umožní rozliv, a může být přiměřeným způsobem osázena zelení.*

*Cílem územního plánu je vytvořit podmínky pro možnost realizace protipovodňové ochrany. Konkrétní řešení, podrobné doměření, upřesnění umístění a přizpůsobení konkrétním podmínkám bude prováděno až v rámci územního řízení.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Objekty polyfunkční povahy byly realizovány přímo v nově vystavěném obytném souboru v lokalitě při ulici Wágnerova (stabilizovaná plocha C). Pro další rozvoj široké škály občanské vybavenosti je vymezena v lokalitě na protější straně ulice Obřanská návrhová plocha komerční vybavenosti W. Další je např. lokalita Ob-6 v nároží ulic Obřanská a Fryčajova, kde je bývalý areál Mosilany určen na přestavbu také pro komerční vybavenost W. Občanská vybavenost (komerční i veřejná) je přípustná dále v plochách smíšených obytných C, zastoupené v rozvojových lokalitách Ma-10 při ulic Obřanská a Ma-9 v oblasti Proškovo náměstí. Vybavenost je za podmínek daných regulativy přípustná i v plochách bydlení. Návrh nového ÚP tím zakládá dostatečné podmínky pro realizaci potřeb v oblasti občanské vybavenosti v souvislosti s navrhovaným nárůstem obyvatel v rozvojových lokalitách s rezidenčním využitím. Tím bylo věcné podstatě námítky vyhověno vlastním projednaným Návrhem ÚP.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci námítky je požadováno stanovení podmínky pro zástavbu v lokalitě Ma-4 vybudováním propojení Obřan na VMO nadsběrnou komunikací Ma/1 nebo alespoň sběrnou komunikací Ob/1.*

*Lokalita Ma-4 je již v současném územním plánu vymezena k zastavění, její část již byla realizována nebo je v realizaci. Tedy stanovení omezující požadované podmínky pro celou lokalitu nebo její část je nevhodné a diskriminační, neboť by vedlo k omezení již přiznaných stávajících práv vlastníků pozemků.*

*Návrh záměru Ma/1 zůstává zachován a jeho účelem je odvedení průjezdné dopravy z ulice Selské a Obřanské mimo zastavěné území Obřan a Maloměřic. Tedy jako využití pro dopravní obsluhu lokality Ma-4 nemá přímý vliv.*

*V rámci Návrhu pro opakovaného veřejné projednání bude řešení upraveno a projednané vedení záměru Ob/1 vypuštěno. Rozvojové lokality Ob-1 a Ob-4 budou přeřazeny do územních rezerv. V území bude potvrzen stávající stav včetně vymezení koridoru veřejného prostranství ve stopě stávající obslužné komunikace, propojené kolem stávajícího garážového dvora do ulice Hlaváčovy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Oproti původnímu vypořádání došlo ke změně řešení a rozvojové lokality i územní rezervy nebyly vymezeny.*

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

PROJEDNÁVANÁ DOKUMENTACE:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

## 1. Identifikační údaje podatele

Došlo dne: 30.06.2020

## a) Fyzická osoba/právnícká osoba

MMB: 0299839

Jméno, příjmení /  
Název nebo obchodní firma +  
osoba oprávněná jednatDatum narození/  
Identifikační číslo (nebo obdob.  
údaj)Místo trvalého pobytu/  
Adresa sídla Jsem - nejsem\*) občan města  
Brna Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše  
dotčené navrhovanou změnouKatastrální území Br. Ivanovice, parc. č. [redacted]

## b) Orgán veřejné správy

označení

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299839/2020

Adresa sídla

listy: 1

přílohy:

druh:

l1/sv:

Jméno a příjmení oprávněné osoby



mmb1es7739afb6

## 2. Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

## 3. Údaje o uplatněné námítce/připomínce

Městská část

Brno - Tuřany

Katastrální území

Brněnské Ivanovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)4. Text námítky/připomínky  
včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

 ano ne

Jako vlastníci souvazního pozemku nenávrhujeme žitpovměň.  
Nesouhlasíme s prodáváním stávající komunikace na  
Jubilijní ulici k ulici Dolanevská. Více Jubilijní je  
velmi úzká (jednosměrná), v odstavci k lančce namra-  
avni přechází chodník bez bariér (schody).  
Domy na Jubilijní ulici jsou staticky nestabilní (přičítá  
podloží.) Komunikace má křst těsně kolem dětského hřiště a přes nerovný terén  
a zahrady. Tato oblast je dědičná zloč pro místní faunu a flóru a místní  
občany. Nad ulici Jubilijní vede stávající ulice Koudrnova, která je dostatečně  
kapacitní pro obousměrný provoz i nadřazenost komunikace k RD jednatelství.  
Je propojena na ulici Dolanevská asi 200-300m od přechodu na systém  
ul. Jubilijní.

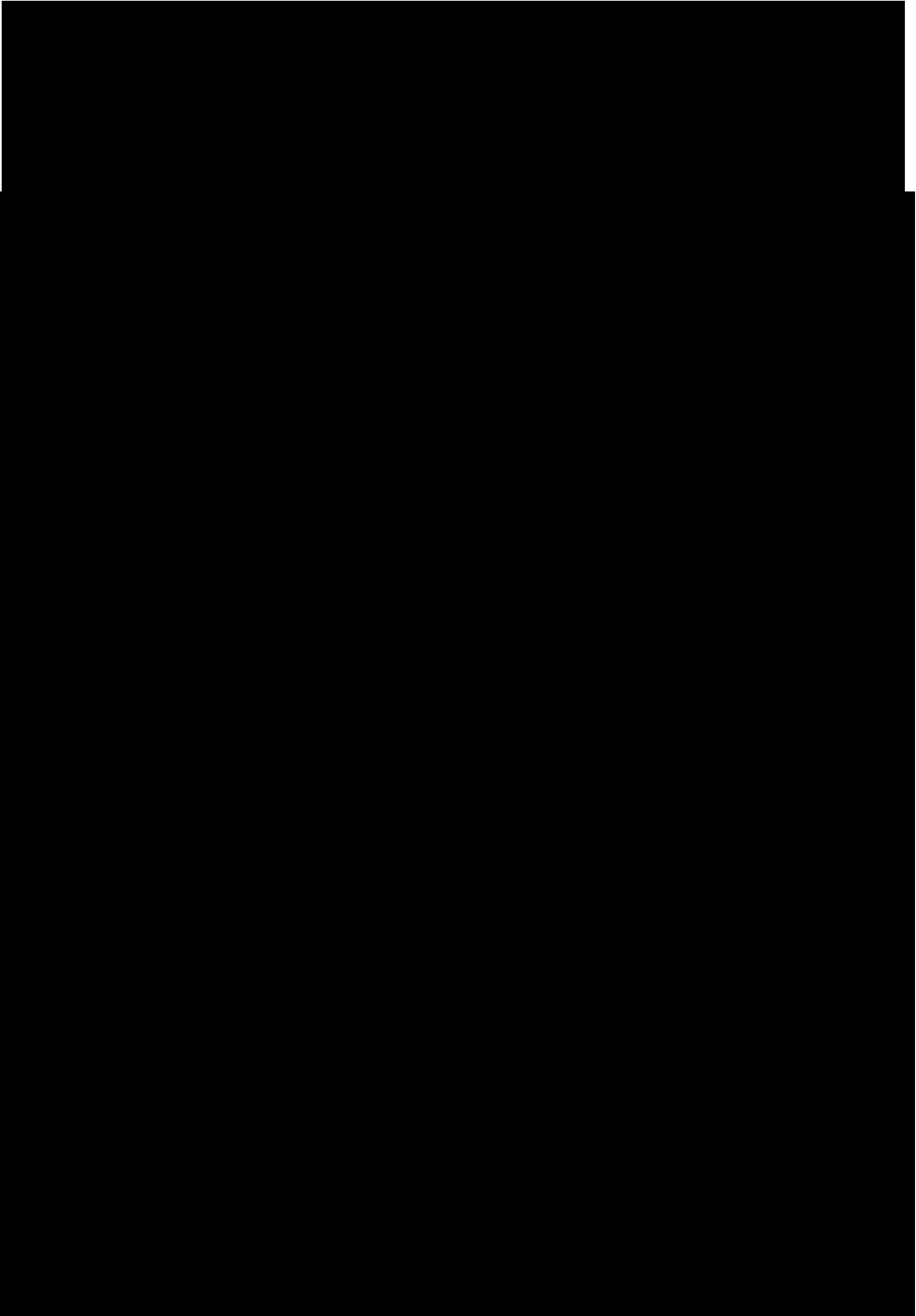
V ..... dne 30.6.2020

Podpis: [redacted]

Vyplněný formulář zašlete nejpozději do ..... na adresu:

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

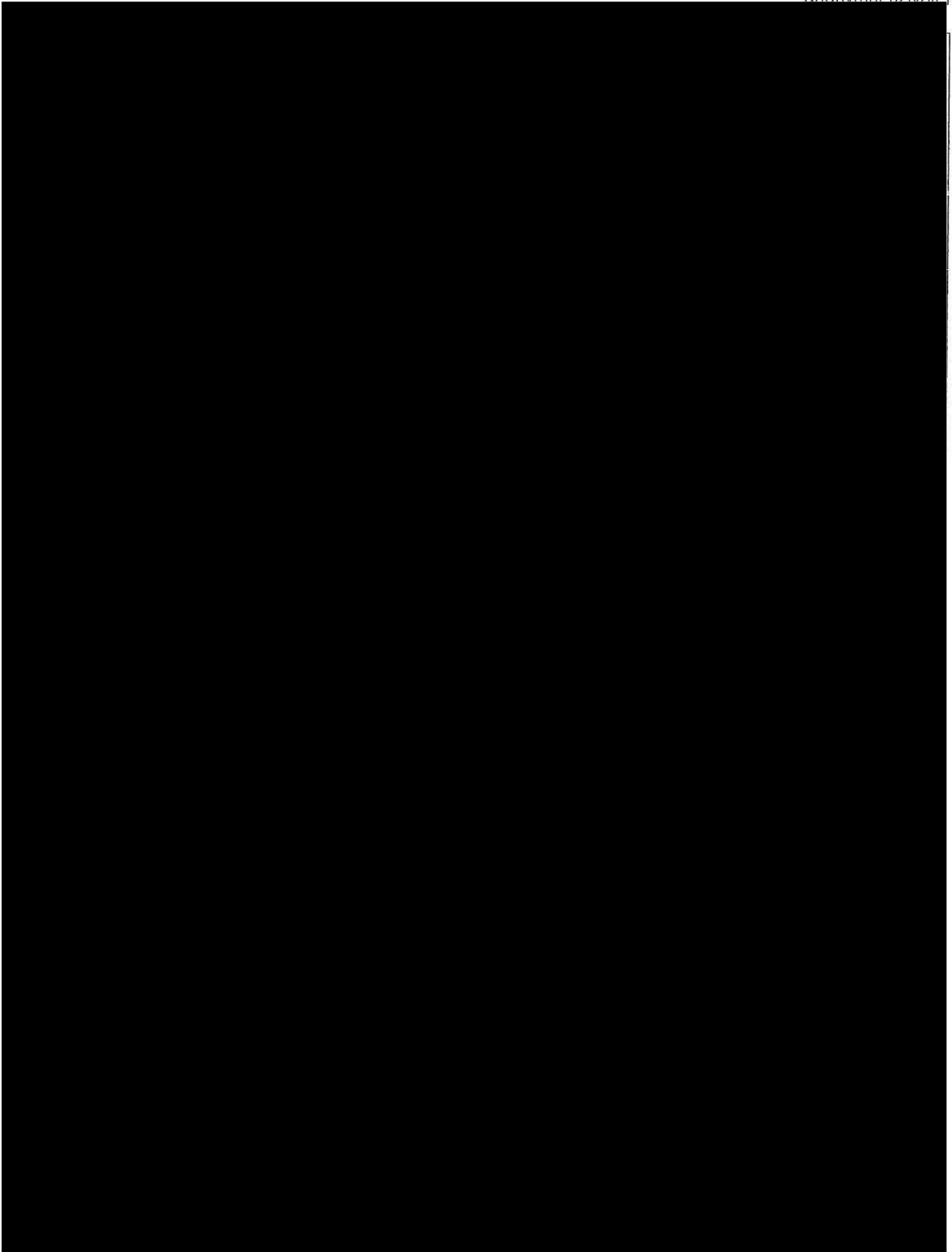
Kontaktní osoba (jméno, mail, telefon): [redacted]





17.06.2020

anonvmní uživatel



20 m

1 : 944

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

## **MMB/0299839/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s prodloužením stávající komunikace na ulici Jubilejní.*

*Jedním z úkolů územního plánování je dle § 19 stavebního zákona 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. Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě, zajišťuje prostupnost města. Veřejné prostranství rovněž slouží k vymezení významných pěších tras a napojení území.*

*Prodloužení stávající komunikace na ul. Jubilejní vychází z platného ÚPmB, v němž je území vedeno jako plocha komunikací a prostranství místního významu. Této ploše v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha veřejných prostranství. Návrh nového ÚPmB tak respektuje kontinuitu územního plánování. To, jakým způsobem bude řešena doprava v území je záležitostí úpravy organizace dopravy, která je nad podrobnost územního plánu a není předmětem jeho řešení. Požadavek je proti podstatě územního plánování na zajištění prostupnosti území, a proto mu nelze vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





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

### NÁMITKA

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(\* nehodící se škrtněte)

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [REDAKCE]

Datum narození: [REDAKCE]

Trvalé bydliště: [REDAKCE]

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Ivanovice, [REDAKCE]

Vznáším tyto námítky:

1)

**Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černoohorská**

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

Zdůvodnění:

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černoohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.

Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.

Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu. Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic. Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřipustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černoohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla



**1**

definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) - funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

**1****2**

- b) Sousedící lokalita severně nad stavbou Bauhaus - v návrhu označená jako I-2  
 - Zásadně nesouhlasím se změnou stávající plochy B na plochu komerční vybavenosti W/a3.  
 - Navrhuji definovat tuto lokalitu I-2 jako plochu B, případně v kombinaci se smíšenou obytnou (C/r2) při ulici Hradecká.

**2****3**

- c) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)  
 - Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva E-2 nebo W pouze v části podél ulice Hradecká.  
 - V případě zástavby této lokality požadují vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

**3**

#### Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádám, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, degradace půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Rečkovice

**4**

- a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice, Rečkovice a Medlánky.  
 - Nesouhlasím s vybudováním nové propojovací komunikace mezi výše uvedenými městskými částmi.  
 - Požaduji vypuštění této plánované komunikace

**4**

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí. Předmětná komunikace zásadním způsobem poškozují chráněný zdroj pitné vody v prostoru hranice katastru Ivanovice a Rečkovice, přičemž vodní zdroje v současné situaci sucha požívají zvláště zvýšené ochrany.

**5**

- b) Lokalita R-3 - nesouhlasím s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.  
 - Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a

**5****6****6**

6

-

7

strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadují také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.


6

-

7

**zdůvodnění:** Chci tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Chci, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne : 25.6.2020.

Podpis  .....

## **MMB/0299847/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Rozvojová lokalita I-2, resp. plocha W/a3 zahrnuje také pozemky stávajících rodinných domů, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako stabilizovaná plocha bydlení s podrobnějším funkčním typem všeobecné bydlení (BO). Podatel požaduje v rozvojové lokalitě I-2 vymezení plochy bydlení (B) v případné kombinaci s plochou smíšeně obytnou (C) namísto plochy komerční vybavenosti (W). Na základě vícečetných podání k ploše komerční vybavenosti (W) v rámci rozvojové lokality I-2 bylo řešení rozvojové lokality přezkoumáno a upraveno tak, že z důvodu již existujících staveb v předmětné ploše byla plocha komerční vybavenosti zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2) přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Vymezení plochy bydlení není s ohledem na externalitu z dopravy vhodné. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyřata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se částečně mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení se mění ve své části takto:

Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.*

*Na základě uvedeného je tak v Návrhu ÚPmB vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.4**

#### **Výrok:**

*Námitce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medládkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medládky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medládky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.5**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z roku 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vychází z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vycházelo z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na změnu plochy změn pro bydlení B/k3 na plochu smíšenou obytnou C/k3 podél budoucí městské třídy a ve zbývající části plochy B změnit, v souladu s požadavkem městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, strukturu a výškovou úroveň zástavby z B/k3 na B/r2. Návrh územního plánu takto bude upraven.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území; v části navazující na stávající plochy bydlení je zvolena hladina "2" a v návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati pak výšková hladina „3“.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*K obdobnému obsahu námítky (snížení intenzity a výškové úrovně zástavby z 3 na 2 v lokalitě R-3) při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Na základě tohoto podnětu došlo k úpravě návrhu řešení pro 2.opakované veřejné projednání, kdy u funkční plochy změn pro bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 byla snížena výšková úroveň na "2" a došlo ke změně struktury zástavby z B/v3 na B/r2. V návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati byla ponechána výšková úroveň "3" s úpravou funkčního využití pro funkci smíšenou obytnou, které lépe reflektuje na žádané využití území. Tímto návrhem řešení se námítce v této části podání vyhovuje v maximálně možném rozsahu. Dopravní napojení této lokality není vázáno jen na k.ú. Ivanovice, ale koridory dopravní obsluhy území jsou směřovány do všech navazujících městských částí, tj. jak do MČ Brno-Medlánky, tak do MČ Řečkovice a novým dopravním koridorem R/1 svedeny do Svitavské radiály.*

*Minimální procentuální zastoupení zeleně je povinnou součástí všech funkčních ploch bydlení a ploch smíšených obytných, které jsou v daném území nejvíce zastoupeny; tento podíl může být upřesněn (zvýšen) v územně plánovacím podkladu – předepsané územní studii ÚS - 05, která je podmínkou pro rozhodování v území. Jednou z podmínek pro pořízení ÚS je rezidenční charakter území doplnit městskou zelení. Uvedený požadavek není tedy nezbytné řešit na úrovni ploch v ÚPmB.*

*Na základě výše uvedeného se tak námítce vyhovuje částečně.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Tato rozvojová lokalita má za úkol primárně rozvíjet plochy bydlení, smíšené obytné a sport. Rozhodování o změnách v území je zde však podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 05, kde dle karty této rozvojové lokality bude řešena sídelní zeleň a veřejná prostranství. Její budoucí řešení ve vztahu k plochám zeleně tuto chvíli není žádoucí předjímat. Pro zajištění sídelní zeleně je územním plánem stanoveno pro plochy bydlení a smíšené obytné, které v této lokalitě převažují, minimální procentuální plošné zastoupení zeleně ve vztahu k pozemku.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

PROJEDNÁVANÁ DOKUMENTACE:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 30.06.2020

Č. j. MMB 0299852

## 1. Identifikační údaje podatele

## a) Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /

Název nebo obchodní firma +  
osoba oprávněná jednat

Datum narození/

Identifikační číslo (nebo obdob.  
údaj)

Místo trvalého pobytu/

Adresa sídla

 Jsem - nejsem\*) občan města  
Brna Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše  
dotčené navrhovanou změnouKatastrální území: Br. Ivanouice, parc. č. [redacted]

## b) Orgán veřejné správy

označení

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299852/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

l1/sv:

Adresa sídla

Jméno a příjmení oprávněné osoby



mmb1es7739afbf

## 2. Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

## 3. Údaje o uplatněné námítce/připomínce

Městská část

Brno - Tuřany

Katastrální území

Brněnské Ivanouice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

č.p. [redacted]

4. Text námítky/připomínky  
včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

 ano ne

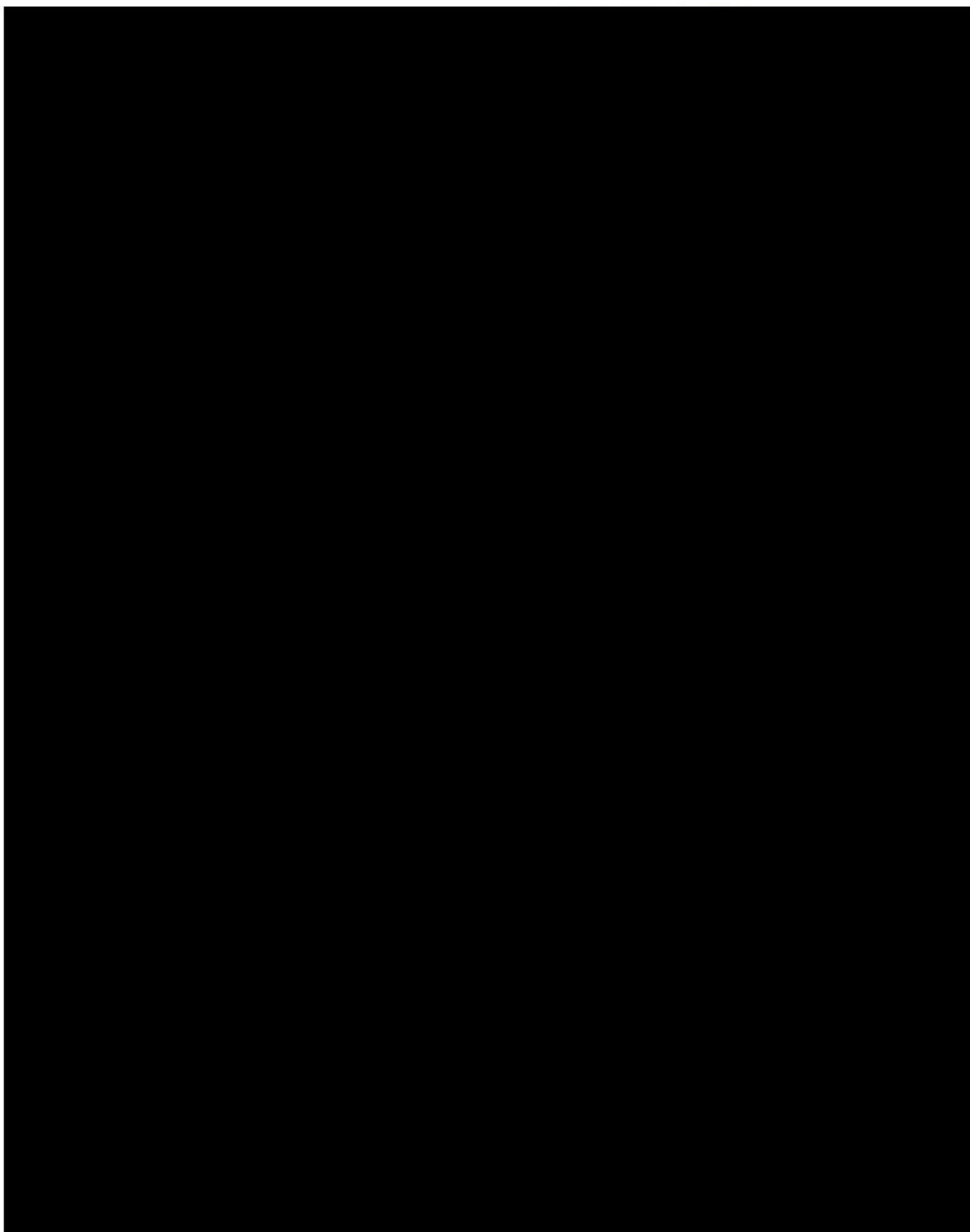
Jako vlastníci vyřka uvedeného pozemku vznášíme námítku k navrhované ÚP - k rozporu mezi vyřkací Základní členění území (1.0.) a Hlavní vyřkas (2.1.) které si naprosto rozporují. Na vyřkacu 1.0. je pozemek č. 792 uveden jako zastavitelná plocha, ale na vyřkacu č. 2.1. je pozemek (část zastavky) uveden jako městská zelen'.  
 Dla vyřádění uvedení města Brna má nová ÚP podporovat vyřstavbu RD na zábradách vlastníků pozemků - tomu odpovídá vyřkas Základního členění 1.0.  
 Dla vyřkacu 2.1. by došlo k znehodnocení navřho pozemku. Dřřadně nesouhlasíme se změnou zařřídění pozemku č. [redacted] na městskou zelen'. Zábrada je vřnatem soukroměm vlastnictvím, je oplocená, vyuřřvána a jsou na vzrostlé stromy.

V Poně dne 18.6.2020

Podp [redacted]

Vyplněný formulář zařřete nejpozději do [redacted]  
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Kontaktní osoba (jméno, mail, telefon): [redacted]



50 m

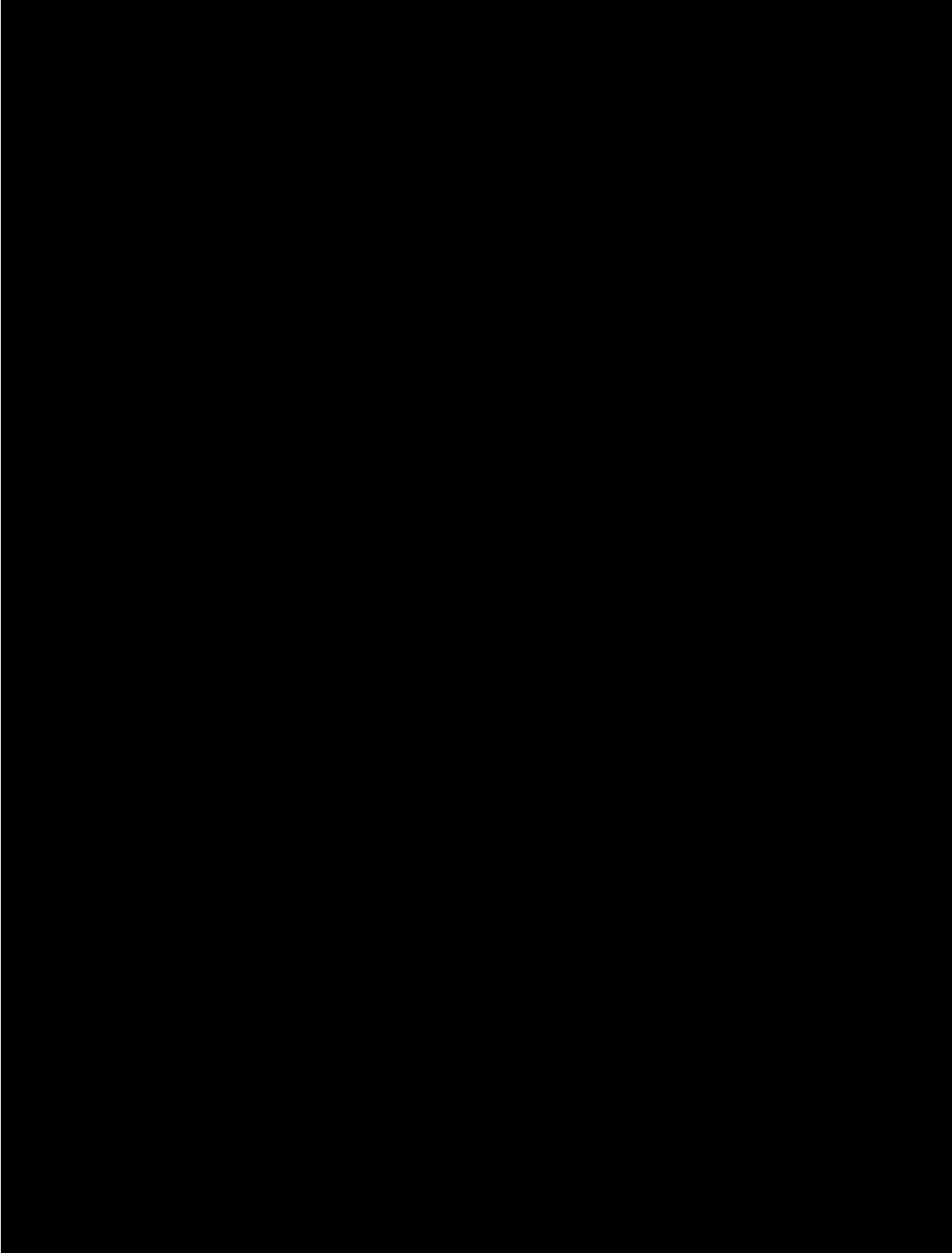
1 : 1 887





17.06.2020

anonymní uživatel



20 m

1 : 944

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

## **MMB/0299852/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V průběhu projednání návrhu nového územního plánu došlo ke změně a plochy zeleně již nejsou ve výkrese základního členění vymezeny jako zastavitelné. Územní plán člení území na plochy s rozdílným způsobem využití. Ty mohou být plochami stavebními nebo volnými nestavebními, kam patří plochy městské zeleně. Dále lze plochy členit také na stabilizované, zastavitelné, plochy přestaveb a plochy změn v krajině (viz výklad pojmů závazné textové části a kapitola 5.10.2 textové části odůvodnění).*

*Váš pozemek je pro realizaci veřejně přístupné zeleně plánován dlouhodobě. Jako součást plochy krajinné zeleně (krajinná zeleň všeobecná, (KV) je vymezen aktuálně platným územním plánem a v projednaném konceptu územního plánu byl vymezen jako plocha zeleně městské s navrhovaným vedením biokoridoru a došlo zde k posunu plochy bydlení až na hranici jednotlivých parcel zahrad V návrhu nového územního plánu byl biokoridor v souladu se změnou ÚPmB celoměstského významu – ÚSES vypuštěn. Plocha tedy byla změněna funkční plochu zeleně městské, která zde má ale vzhledem k územním podmínkám i nadále své opodstatnění.*

*Ivanovický potok, jehož linií plocha zeleně kopíruje je významným krajinným prvkem (tato skutečnost vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). Textová část odůvodnění v kapitole 5.2.1, odstavci „Hodnoty přírodního prostředí“ (str.187) popisuje vodní toky jako významné krajinnotvorné prvky a uvádí, že tyto hodnoty je nezbytné chránit a rozvíjet. Územní plán měl dle schváleného zadání mimo jiné za úkol stanovit vhodné funkční využití území podél vodních toků v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi a vytvořit územní předpoklady pro veřejný přístup ke všem vodním tokům a plochám a pro souvislý pěší pohyb podél vodních toků (viz kapitola 4 Vyhodnocení požadavků zadání, str.135 textové části odůvodnění). Dále se jedná o půdy ZPF I. a II. třídy ochrany, kde není vhodné zintenzivňovat využití území.*

*Plochy městské zeleně jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Pro plochy zeleně platí nejen podmínky využití území uvedené v kap. 6.3.3.12 závazné textové části, ale i pro stávající nebo pravomocně povolené objekty a využití budou současně platit obecné podmínky využití území (uvedené v kap.6.2 závazné textové části).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

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



**NÁMITKA - PŘIPOMÍNKA\***  
proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(\* nehodící se škrtněte)

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Trvalé bydliště: [REDACTED]

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území Ivanovice, stavba č.p. [REDACTED]

Vznáším tyto námítky:

1)

**Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černožorská**

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus  
- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

**Zdůvodnění:**

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.

Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.

Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu. Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic. Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřijatelným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla



**1**

definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) - funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

**1****2**

- b) Sousedící lokalita severně nad stavbou Bauhaus - v návrhu označená jako I-2  
 - Zásadně nesouhlasím se změnou stávající plochy B na plochu komerční vybavenosti W/a3.  
 - Navrhuji definovat tuto lokalitu I-2 jako plochu B, případně v kombinaci se smíšenou obytnou (C/r2) při ulici Hradecká.

**2****3**

- c) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)  
 - Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva E-2 nebo W pouze v části podél ulice Hradecká.  
 - V případě zástavby této lokality požadují vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

**3**

#### Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádám, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, degradace půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

**Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice**

**4**

- a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice, Řečkovice a Medlánky.  
 - Nesouhlasím s vybudováním nové propojovací komunikace mezi výše uvedenými městskými částmi.  
 - Požaduji vypuštění této plánované komunikace

**4**

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černoohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí. Předmětná komunikace zásadním způsobem poškozují chráněný zdroj pitné vody v prostoru hranice katastru Ivanovice a Řečkovice, přičemž vodní zdroje v současné situaci sucha požívají zvláště zvýšené ochrany.

**5**

- b) Lokalita R-3 - nesouhlasím s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.

**5****6**

- Požadují zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a

**6**

**6****-****7**

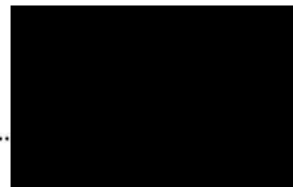
strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadují také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

**6****-****7**

Zdůvodnění: Chci tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Chci, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne : 25.6.2020.

Podpis .....



## **MMB/0299856/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Rozvojová lokalita I-2, resp. plocha W/a3 zahrnuje také pozemky stávajících rodinných domů, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako stabilizovaná plocha bydlení s podrobnějším funkčním typem všeobecné bydlení (BO). Podatel požaduje v rozvojové lokalitě I-2 vymezení plochy bydlení (B) v případné kombinaci s plochou smíšeně obytnou (C) namísto plochy komerční vybavenosti (W). Na základě vícečetných podání k ploše komerční vybavenosti (W) v rámci rozvojové lokality I-2 bylo řešení rozvojové lokality přezkoumáno a upraveno tak, že z důvodu již existujících staveb v předmětné ploše byla plocha komerční vybavenosti zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2) přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Vymezení plochy bydlení není s ohledem na externalitu z dopravy vhodné. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyřata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se částečně mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení se mění ve své části takto:

Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.*

*Na základě uvedeného je tak v Návrhu ÚPmB vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.4**

#### **Výrok:**

*Námitce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medládkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medládky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medládky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.5**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z roku 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vychází z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vycházelo z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na změnu plochy změn pro bydlení B/k3 na plochu smíšenou obytnou C/k3 podél budoucí městské třídy a ve zbývající části plochy B změnit, v souladu s požadavkem městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, strukturu a výškovou úroveň zástavby z B/k3 na B/r2. Návrh územního plánu takto bude upraven.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území; v části navazující na stávající plochy bydlení je zvolena hladina "2" a v návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati pak výšková hladina „3“.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*K obdobnému obsahu námítky (snížení intenzity a výškové úrovně zástavby z 3 na 2 v lokalitě R-3) při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Na základě tohoto podnětu došlo k úpravě návrhu řešení pro 2.opakované veřejné projednání, kdy u funkční plochy změn pro bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 byla snížena výšková úroveň na "2" a došlo ke změně struktury zástavby z B/v3 na B/r2. V návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati byla ponechána výšková úroveň "3" s úpravou funkčního využití pro funkci smíšenou obytnou, které lépe reflektuje na žádané využití území. Tímto návrhem řešení se námítce v této části podání vyhovuje v maximálně možném rozsahu. Dopravní napojení této lokality není vázáno jen na k.ú. Ivanovice, ale koridory dopravní obsluhy území jsou směřovány do všech navazujících městských částí, tj. jak do MČ Brno-Medlánky, tak do MČ Řečkovice a novým dopravním koridorem R/1 svedeny do Svitavské radiály.*



*Minimální procentuální zastoupení zeleně je povinnou součástí všech funkčních ploch bydlení a ploch smíšených obytných, které jsou v daném území nejvíce zastoupeny; tento podíl může být upřesněn (zvýšen) v územně plánovacím podkladu – předepsané územní studii ÚS - 05, která je podmínkou pro rozhodování v území. Jednou z podmínek pro pořízení ÚS je rezidenční charakter území doplnit městskou zelení. Uvedený požadavek není tedy nezbytné řešit na úrovni ploch v ÚPmB.*

*Na základě výše uvedeného se tak námítce vyhovuje částečně.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Tato rozvojová lokalita má za úkol primárně rozvíjet plochy bydlení, smíšené obytné a sport. Rozhodování o změnách v území je zde však podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 05, kde dle karty této rozvojové lokality bude řešena sídelní zeleň a veřejná prostranství. Její budoucí řešení ve vztahu k plochám zeleně tuto chvíli není žádoucí předjímat. Pro zajištění sídelní zeleně je územním plánem stanoveno pro plochy bydlení a smíšené obytné, které v této lokalitě převažují, minimální procentuální plošné zastoupení zeleně ve vztahu k pozemku.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

6993

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne:	29 -06- 2020
Č.j. MMB:	0299859
Pril.:	

### NÁMITKA – PŘIPOMÍNKA\*

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(\* nehodící se škrtněte)

#### Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení  
Datum narození  
Trvalé bydliště:



Jsem – nejsem\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Ivanovice, parcela č.



#### Vznáším tyto námitky – připomínky\*:

1)

**Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černožorská**

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

#### Zdůvodnění:

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.

Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.

Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu. Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic. Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřipustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

1

1

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

b) Sousedící lokalita severně nad stavbou Bauhaus – v návrhu označená jako I-2

- Zásadně nesouhlasím se změnou stávající plochy B na plochu komerční vybavenosti W/a3.
- Navrhuji definovat tuto lokalitu I-2 jako plochu B, případně v kombinaci se smíšenou obytnou (C/r2) při ulici Hradecká.

c) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)

- Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva E-2 nebo W pouze v části podél ulice Hradecká.
- V případě zástavby této lokality požaduji vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

**Zdůvodnění:**

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádám, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, degradace půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

**Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice**

a) **Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice, Řečkovice a Medlánky.**

- Nesouhlasím s vybudováním nové propojovací komunikace mezi výše uvedenými městskými částmi.
- Požaduji vypuštění této plánované komunikace

**Zdůvodnění:** Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí. Předmětná komunikace zásadním způsobem poškozují chráněný zdroj pitné vody v prostoru hranice katastru Ivanovice a Řečkovice, přičemž vodní zdroje v současné situaci sucha požívají zvláště zvýšené ochrany.

b) Lokalita R-3 – nesouhlasím s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.

6  
-  
7

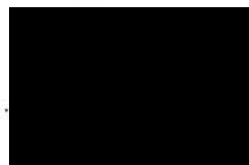
- Požadují zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadují také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

6  
-  
7

**Zdůvodnění:** Chci tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Chci, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne 26. 6. 2020.

Podpis .





## **MMB/0299859/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Rozvojová lokalita I-2, resp. plocha W/a3 zahrnuje také pozemky stávajících rodinných domů, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako stabilizovaná plocha bydlení s podrobnějším funkčním typem všeobecné bydlení (BO). Podatel požaduje v rozvojové lokalitě I-2 vymezení plochy bydlení (B) v případné kombinaci s plochou smíšeně obytnou (C) namísto plochy komerční vybavenosti (W). Na základě vícečetných podání k ploše komerční vybavenosti (W) v rámci rozvojové lokality I-2 bylo řešení rozvojové lokality přezkoumáno a upraveno tak, že z důvodu již existujících staveb v předmětné ploše byla plocha komerční vybavenosti zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2) přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Vymezení plochy bydlení není s ohledem na externalitu z dopravy vhodné. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyřata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se částečně mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení se mění ve své části takto:

Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.



### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.*

*Na základě uvedeného je tak v Návrhu ÚPmB vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medládkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medládky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medládky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z roku 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vychází z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vycházelo z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na změnu plochy změn pro bydlení B/k3 na plochu smíšenou obytnou C/k3 podél budoucí městské třídy a ve zbývající části plochy B změnit, v souladu s požadavkem městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, strukturu a výškovou úroveň zástavby z B/k3 na B/r2. Návrh územního plánu takto bude upraven.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území; v části navazující na stávající plochy bydlení je zvolena hladina "2" a v návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati pak výšková hladina „3“.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*K obdobnému obsahu námítky (snížení intenzity a výškové úrovně zástavby z 3 na 2 v lokalitě R-3) při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Na základě tohoto podnětu došlo k úpravě návrhu řešení pro 2.opakované veřejné projednání, kdy u funkční plochy změn pro bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 byla snížena výšková úroveň na "2" a došlo ke změně struktury zástavby z B/v3 na B/r2. V návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati byla ponechána výšková úroveň "3" s úpravou funkčního využití pro funkci smíšenou obytnou, které lépe reflektuje na žádané využití území. Tímto návrhem řešení se námítce v této části podání vyhovuje v maximálně možném rozsahu. Dopravní napojení této lokality není vázáno jen na k.ú. Ivanovice, ale koridory dopravní obsluhy území jsou směřovány do všech navazujících městských částí, tj. jak do MČ Brno-Medlánky, tak do MČ Řečkovice a novým dopravním koridorem R/1 svedeny do Svitavské radiály.*

*Minimální procentuální zastoupení zeleně je povinnou součástí všech funkčních ploch bydlení a ploch smíšených obytných, které jsou v daném území nejvíce zastoupeny; tento podíl může být upřesněn (zvýšen) v územně plánovacím podkladu – předepsané územní studii ÚS - 05, která je podmínkou pro rozhodování v území. Jednou z podmínek pro pořízení ÚS je rezidenční charakter území doplnit městskou zelení. Uvedený požadavek není tedy nezbytné řešit na úrovni ploch v ÚPmB.*

*Na základě výše uvedeného se tak námítce vyhovuje částečně.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Tato rozvojová lokalita má za úkol primárně rozvíjet plochy bydlení, smíšené obytné a sport. Rozhodování o změnách v území je zde však podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 05, kde dle karty této rozvojové lokality bude řešena sídelní zeleň a veřejná prostranství. Její budoucí řešení ve vztahu k plochám zeleně tuto chvíli není žádoucí předjímat. Pro zajištění sídelní zeleně je územním plánem stanoveno pro plochy bydlení a smíšené obytné, které v této lokalitě převažují, minimální procentuální plošné zastoupení zeleně ve vztahu k pozemku.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 30.06.2020

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

7404

C.j. MMB: NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového Územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299860/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



nmb1es7739afc8

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení

Datum narození

Adresa

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou TU-4 B/r2

Katastrální území Tuřany, parcela číslo [redacted]

Upřesnění obsahu námítky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-Tuřany

Katastrální území

Tuřany

Parcelní číslo pozemku  
nacházejícího se v prodloužení  
ulice Šípková v Brně-Tuřanech

Text námítky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

ŽÁDÁM O DOPLNĚNÍ U NÁVRHOVÉ PLOCHY TU-4 B/r2 MEZI ULICEMI ŠÍPKOVÁ A ROLENCOVA V BRNĚ-TUŘANECH KE STÁVAJÍCÍMU POŽADAVKU PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE TĚTO LOKALITY „MIMO OBOUSTRANNOU ZÁSTAVBU ULICE ŠÍPKOVÁ V BRNĚ“, KTERÁ SE ŘÍDÍ STUDIÍ ING. JIŘÍHO ŠEREKA, ZPRACOVANOU NA POŽADAVEK MČ BRNO-TUŘANY NA PRODLOUŽENÍ KOMUNIKACE ULICE ŠÍPKOVÁ V BRNĚ.

Zdůvodnění:

Již v loňském roce jsme společně [redacted] zahájili přípravy k výstavbě rodinného domu na pozemku parcela číslo [redacted] v katastrálním území Tuřany v prodloužení ulice Šípková v Brně-Tuřanech.

Projekční kanceláři Ing. Jan Harašta, CSc., IČ 114 78 624 byla zpracována projektová dokumentace návrhu našeho rodinného domu pro územní řízení dle námi dodané studie vypracované ATELIÉREM TOMISOVÁ ITA ARCHITECTS Ing. Arch. Irenou Tomisovou a Ing. Arch. Danielou Gutmanovou.



OÚPR MMB vydal záporné Závazné stanovisko k našemu požadavku výstavby rodinného domu na pozemku parcela číslo [REDAKCE] v katastrálním území Tuřany 4. 3. 2020 s vypravením 30. 3. 2020 – viz příloha 1 této Námitky.

Podmínkou získání kladného Závazného stanoviska OÚPR MMB je zpracování územní studie pro danou lokalitu, proto jsme iniciovali v loňském roce u MČ Brno-Tuřany zpracování studie na výstavbu rodinných domů prodloužení ulice Šípková v Brně-Tuřanech, kterou je řešena komunikace této ulice – Studie Ing. Jiřího Šereka – tato studie byla MČ Brno-Tuřany postoupena na OÚPR MMB.

V návaznosti na tuto zpracovanou studii MČ Brno-Tuřany nám bylo prostřednictvím zplnomocněného projektanta Ing. Jana Haraštu, CSc. Odborem všeobecným Úřadu městské části Brno-Tuřany 29. 5. 2020 zasláno Sdělení o usnesení RMČ ve věci Vyjádření k návrhu zástavby pozemku parcela číslo [REDAKCE] v katastrálním území Tuřany pod č.j. MČBT/4174/2020, spis. zn. OV/M/3680/2020/Gal, které poskytujeme v příloze 2 této Námitky, s konstatováním, že návrh našeho rodinného domu na pozemku parcela číslo [REDAKCE] v katastrálním území Tuřany je v souladu se studií Ing. Jiřího Šereka (citace z předmětného vyjádření RMČ Brno-Tuřany v rámci Sdělení OV ÚMČ Brno-Tuřany: „Rada konstatuje, že je navržené umístění rodinného domu na pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Tuřany v souladu se studií prodloužení komunikace ulice Šípkové, kterou zpracoval v roce 2019 na základě zadání městské části Ing. Jiří Šerek. Rada dále konstatuje, že dle právě projednávaného nového územního plánu je v tomto území navržena zástavba respektující současnou parcelaci, a i s touto variantou je návrh zástavby pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. Tuřany v souladu“), proto by bylo vhodné doplnit poznámku k návrhové ploše TU-4 B/r2 s požadavkem zpracování územní studie, že pro oboustrannou výstavbu rodinných domů v prodloužení ulice Šípková v Brně je dostačující Studie Prodloužení ulice Šípková, zpracovaná Ing, Jiřím Šerekem.

Děkuji za akceptování této mojí námitky do návrhu nového Územního plánu města Brna a věřím, že převezmete studii Ing. Jiřího Šereka na prodloužení ulice Šípková v Brně-Tuřanech do podmínek výstavby v návrhové ploše TU-4 B/r2 pro oboustrannou zástavbu této ulice v souladu se stanoviskem Rady MČ Brno-Tuřany a umožníte nám co nejdříve společně s mým manželem realizovat náš rodinný dům na pozemku parcela číslo [REDAKCE] v katastrálním území Tuřany, který je v mém vlastnictví.

V Brně dne 29. 6. 2020

Podpis: ..... [REDAKCE] .....





Spis.zn.: OV/M/3680/2020/Gal  
č.j.: MČBT/4174/2020  
Vyřizuje: Ing. Jitka Streitová  
Tel.: 545 128 232, 724 075 871  
e-mail: streitova@turany.cz

V Brně dne:29.5.2020

### Sdělení o usnesení RMČ

#### **Vyjádření k návrhu zástavby pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Tuřany**

Rada MČ Brno – Tuřany se na své 40/VIII. schůzi dne 27.4.2020 seznámila se žádostí projektanta, Ing. Jana Harašty o vyjádření k závaznému stanovisku OÚPR MMB, které se týká návrhu výstavby rodinného domu na pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Tuřany, v prodloužení ulice Šípkové a přijala následující usnesení:

Rada konstatuje, že je navržené umístění rodinného domu na pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Tuřany v souladu se studií prodloužení komunikace ulice Šípkové, kterou zpracoval v roce 2019 na základě zadání městské části Ing. Jiří Šerek. Rada dále konstatuje, že dle právě projednávaného návrhu nového územního plánu je v tomto území navržena zástavba respektující současnou parcelaci, a i s touto variantou je návrh zástavby pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Tuřany v souladu.

Rada doporučuje žadateli k přezkumu stanoviska orgánu územního plánování využít zákonný postup, a to s ohledem na skutečnost, že městská část není orgánem územního plánování a není oprávněna vyjadřovat se k závazným stanoviskům orgánu územního plánování.

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA  
BRNO - TUŘANY  
odbor všeobecný  
Brno, Tuřanské nám. 1  
-1-

S [REDAKCE]  
Ing. Jitka STREITOVÁ  
vedoucí odboru

#### **Obdrží:**

1. Ing. Jan Harašta, CSc., Rolencova č.p. 478/73, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno 20

VÁŠ DOPIS Č. J.:  
ZE DNE: 01.03.2019  
NAŠE Č. J.: MMB/0099744/2019/Kva  
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0099744/2019

Vážený pan  
Ing. Jan Harašta CSc.  
Rolencova 478/73  
620 00 BRNO

VYŘIZUJE: Ing. arch. Tereza Kvapilová  
TELEFON: +420 542 174 105  
E-MAIL: kvapilova.tereza@brno.cz  
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 4.3.2020  
POČET LISTŮ: 03



**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje** (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

**v y d á v á**

**v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu**

### **z á v a z n é s t a n o v i s k o**

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

**„Novostavba rodinného domu včetně jeho připojení na infrastrukturu území dopravní i technickou, okolních zpevněných ploch, terénních a sadových úprav i oplocení“,**  
dotčené pozemky par. č. [redacted] k. ú. Tuřany obec Brno  
(dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje novostavbu nepodsklepeného dvoupodlažního rodinného domu. Stavba je pravoúhlého půdorysu o maximálních rozměrech cca 29,4x7,4 metrů. Stavba je situovaná v jihovýchodní části pozemku při ulici Šípková; zároveň ale počítá s budoucím napojením na novou, zatím neexistující komunikaci zakreslenou v ÚPmB. Stavba má plochou střechu, atika se nachází ve výšce cca 7,6 metrů. Pitnou vodou bude stavba zásobena z nové studny vybudované na dotčeném pozemku. Toto napojení je uvažováno jako dočasné, počítá se s budoucím napojením na prodloužený vodovodní řad při ulici Šípková, po jeho vybudování. Splaškové vody budou svedeny do bezodtokové jímky umístěné na dotčeném pozemku, případně malé čistírny odpadních vod umístěné na dotčeném pozemku. Dešťová voda bude odváděna do retenční nádrže umístěné na dotčeném pozemku. Stavba bude v budoucnu vlastní přípojkou napojena na vybudovanou síť NN. Dopravně bude stavba dočasně napojena na komunikaci při ulici Šípková, počítá se s budoucím napojením na novou komunikaci, která je součástí ÚPmB.



č.j.: MMB/0099744/2019/Kva

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, **že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

**n e p ř í p u s t n ý**

**Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.**

#### **Odůvodnění**

Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska dne 01.03.2019 na základě žádosti

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „Novostavba rodinného domu včetně jeho připojení na infrastrukturu území dopravní i technickou, okolních zpevněných ploch, terénních a sadových úprav i oplocení“, byly předloženy tyto podklady: **dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracovaná Ing. Janem Haraštou**

Předmětem **dokumentace** je záměr obsahující novostavbu nepodsklepeného dvoupodlažního rodinného domu. Stavba je pravoúhlého půdorysu o maximálních rozměrech cca 29,4x7,4 metrů. Stavba je situovaná v jihovýchodní části pozemku při ulici Šípková; zároveň ale počítá s budoucím napojením na novou, zatím neexistující komunikaci zakreslenou v ÚPmB. Stavba má plochou střechu, atika se nachází ve výšce cca 7,6 metrů.

#### **OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:**

- *Předložené dokumentace, grafické a textové části.*

*Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:*

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazné od 1. 10. 2019 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinných od 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 31. 1. 2020, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.
- Územní studie MČ Tuřany – návrh, zpracovaná společností Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech, v červenci 2009 jejíž využití bylo schváleno ke změně Územního plánu města Brna a pro rozhodování v území a následně byla studie vložena do evidence územně plánovací činnosti pod číslem 94840638.

**OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:**

## **PÚR**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazná od 1. 10. 2019, která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

## **ZÚR**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinné od 3. 11. 2016, které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území, zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR; rovněž není záměr situován v území dotčeném záměry vyplývajícími ze ZÚR.

## **ÚPmB**

Pozemky par. č. [REDAKCE] k .ú. Tuřany, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy všeobecného bydlení BO, intenzita využití plochy je dána indexem podlažní plochy IPP = 0,4, dále také plochy komunikací a prostranství místního významu.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

**Plocha základní** je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

**Plocha stavební** je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

**Plocha návrhová** je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

### **BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ**

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 % ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

#### **Přípustné jsou (mimo jiné):**

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území

- jednotlivá zařízení administrativy

**Míra stavebního využití** je vyjádřená indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1:5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,4 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Aos 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 **stanoven závazně, nikoli směrně.**



**IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 m<sup>2</sup> základní funkční plochy.**

*Index podlažní plochy (IPP) - vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu;*

*Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.*

**Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:**

**Z hlediska funkčního využití:** Předložený záměr obsahuje novostavbu samostatně stojícího rodinného domu. Stavba rodinného domu bude sloužit k bydlení, záměr je ve shodě s funkčním využitím plochy BO.

**Z hlediska prostorových regulativů:** Předložený záměr obsahuje novostavbu samostatně stojícího rodinného domu. Stavba je umístěna na pozemcích 4776, k. ú. Tuřany, Brno. Stavba dvoupodlažního rodinného domu je umísťována do návrhové funkční plochy s mírou využití území danou hodnotou indexu podlažní plochy IPP=0,4. Hodnota IPP umísťované stavby na předmětném pozemku je cca 0,12, stanovenou mírou tedy nepřesahuje. Umístění stavby je navrženo v návaznosti na stávající parcelaci. Tímto umístěním však záměr znemožňuje budoucí zástavbu v přestavbovém území. Pro území je zpracován ÚPP, ze kterého vyplývá, že pro budoucí zástavbu bude nutná přeparcelace území. Záměr není v souladu s prostorovými regulativy ÚPmB.

**MMB OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:**

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění navrhované stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

## ÚPP

Dotčený pozemek parc. č. [REDAKCE] k. ú. Tuřany, obec Brno je součástí území řešeného v Územní studii MČ Tuřany. Z této studie vyplývá, že navrhovaný stavební záměr je součástí návrhové plochy BC – plochy čistého bydlení. V současné době je plocha v ÚPmB stanovena jako plocha BO s indexem podlažní plochy IPP=0,4. V ÚS je dotčená funkční plocha vedena jako funkční plocha BC s IPP=0,4 a IZP=0,1. Záměr generuje hodnotu IPP=0,12 a IZP=0,08. Záměr umísťuje stavbu tak, že nerespektuje uliční čáru, kterou ÚS navrhuje, stavba se uliční čárou pouze dotýká jedním bodem obvodu svého půdorysu a je vůči určené uliční čáře orientovaná v úhlu cca 45°. Vzhledem k tomu, že v dotčené ploše není zatím zrealizovaný žádný stavební záměr, došlo by tímto umístěním k založení rozlišné struktury, než jak je prověřeno v ÚPP. Záměr by znemožnil v ÚPP prověřenou



č.j.: MMB/0099744/2019/Kva

výstavbu na sousedních pozemcích a v dotčeném území. Posuzovaný záměr není dle výše uvedeného v souladu s ÚS MČ Tuřany, a lze ho tedy z tohoto hlediska určit jako nepřipustný.

*Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB k názoru, že navrhovaný záměr novostavby rodinného domu není v souladu s ÚPP, a proto není v souladu ani s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona a proto je nepřipustný.*

**Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr PÚR ČR ani ZÚR JmK konkrétně neřeší, ale je v rozporu s územně plánovací dokumentací - Územním plánem města Brna, ÚS MČ Tuřany a s cíli a úkoly územního plánování, a proto je nepřipustný.**

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnilly podmínky v území.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
602 00 BRNO

Ing. arch. Pavla Pannová  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna

POČET PŘÍLOH: 01

PŘÍLOHA:

1x Výřez ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000

DORUČÍ SE:

Žadatel

Brno, zastoupení:

1) Ing. Jan Harašta CSc., Rolencova 478/73, 620 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

č.j.: MMB/0099744/2019/Kva

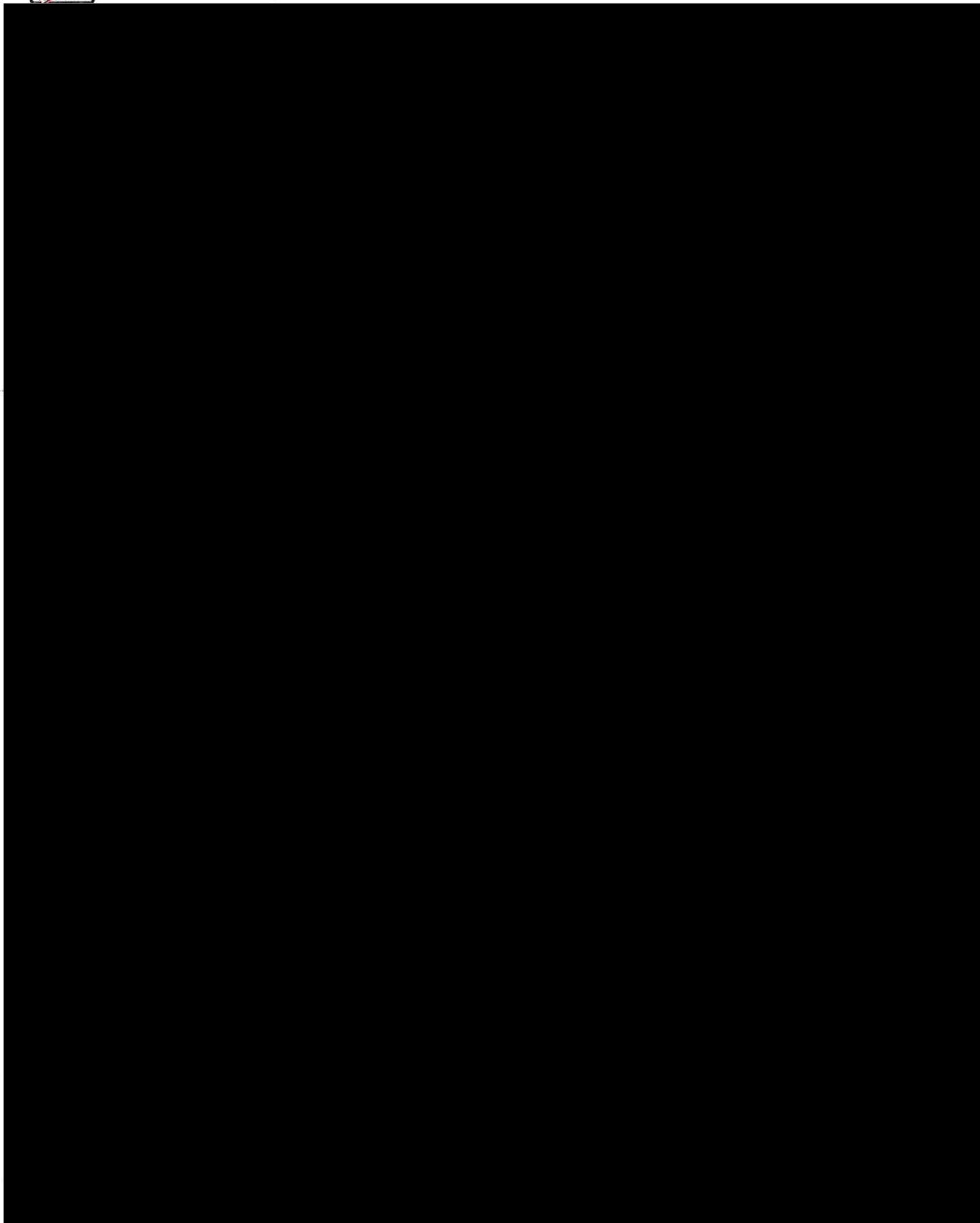
2) OÚPR MMB – sektor 4, Ing. arch. Kva

3) spis – ul. Šípková





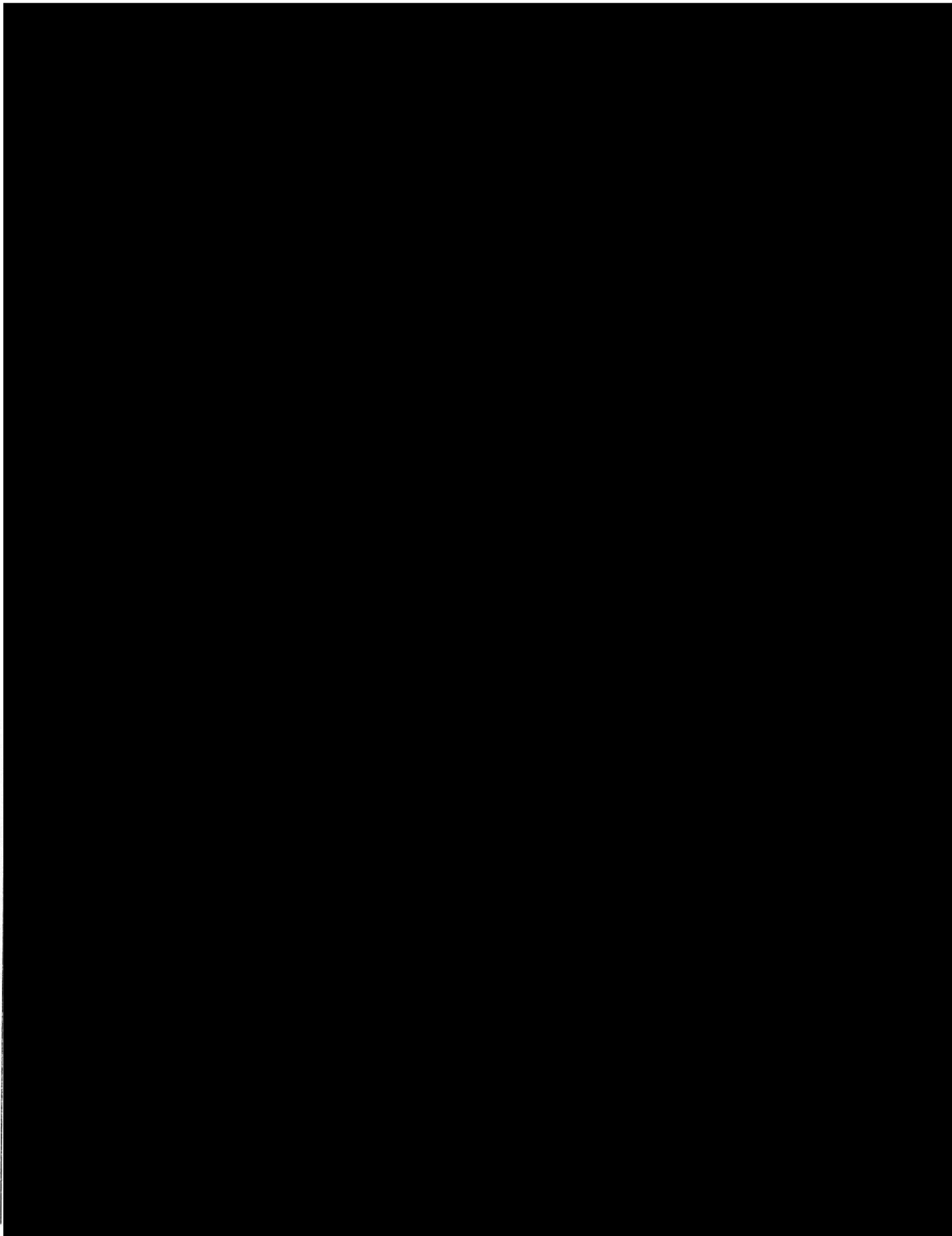
Výřez z ÚPmB k č.j.: MMB/0099744/2019/Kva



100 m

1 : 5 000

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 21. 3. 2019, ÚPmB úplné znění k 31.01.2020



100 m

1 : 5 325



## **MMB/0299860/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatelem uvedená studie není z pohledu platné legislativy územně plánovacím podkladem jejímž pořizovatelem je OÚPR MMB, proto na ni nelze odkazovat v závazné části nového ÚP; uvedenou studii může pro svoje potřeby využívat ÚMČ Brno-Tuřany.*

*Předmětná lokalita Tu-4 na k. ú. Tuřany a zčásti k. ú. Holásky je pro rozvoj zástavby bydlení určena již dnes dle platného ÚPmB s vymezenými plochami všeobecného bydlení s IPP 0,4, systémem plochy komunikací a prostranství místního významu, které člení území na jednotlivé stavební bloky a zakládají budoucí systém ulic. Rozvoj v oblasti naráží zejména na vlastnické vztahy, které jsou pro danou urbánní osnovu v území poměrně složité. Proto návrh nového ÚP rozvoj v lokalitě vymezuje jednodílnou plochou bydlení bez komunikačního systému a jako podmínku stanovuje pro rozhodování v území pořízení územní studie ÚS-26, která využití území stanoví ve větší podrobnosti.*

*S ohledem na možnost pokračování stávajícího komunikačního systému je na přehodnocení, zda ve stopě městského pozemku parc. č.4797 k. ú. Tuřany není vhodné plochu veřejného prostranství vymezit a založit novou urbanizační osnovu, která lépe zohledňuje stávající parcelaci. ÚS je do jisté míry blokačním nástrojem, která vlastníkům znemožňuje okamžité využití území pro výstavbu. V prodloužení ulice Šípková by mohla výstavba zčásti pokračovat i bez tohoto blokačního nástroje. Na zvážení je i rozsah území podmíněného územní studií. Zpracovateli byl dán pokyn na zvážení úpravy návrhu řešení území Tu-4 v uvedených věcech.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou zpřesnění funkčního vymezení (urbanizační osnovy) a úpravy rozsahu ÚS-26 zabýval a – z pozice odborného garanta správnosti řešení– upravil rozsah ÚS-26 pro lokalitu Tu-4 tak, že z ní vyloučil část návrhové plochy B/r2 v prodloužení ulice Šípková.*

*Ve výsledku bylo námítce vyhověno, na části pozemku parc. č. 4776 k. ú. Tuřany, zahrnutého do návrhové plochy B/r2 v rámci lokality Tu-4 není stanovena podmínka pořízení ÚS-26 jako podkladu pro rozhodování. Rozsah území podmíněného ÚS-26 byl upraven tak, že je z něj vyloučena přiměřená souvislá část návrhové plochy bydlení přiléhající ze severozápadní strany k ulici Šípková. Úprava v návrhu ÚP byla provedena rovným přístupem i pro další pozemky dalších vlastníků, které jsou přímo přístupné z ulice Šípková.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v Návrhu nového ÚP 2024 byla v rozvojové lokalitě Tu-4 vymezena plocha bydlení individuální BI/R1. K úpravě návrhu došlo na základě Pokynu č 2 Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, který zní: Rozčlenit typ ploch s rozdílným způsobem využití PLOCHY BYDLENÍ – B, a to na plochy vymezované pro „bydlení individuální“ (v rodinných domech) a plochy pro „bydlení hromadné“ (v bytových domech). Pro plochy BI je jednotně na celém území města stanovena prostorová specifikace "R1". Věcná námítka nesměřovala proti plochám bydlení v lokalitě Tu-4, proto úprava návrhu nového ÚP 2024 nemá vliv na míru vyhovění námítce.*

6997

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29 -06- 2020  
Č.j. MMB: 0299864  
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

**PODÁNÍ K NÁVRHU**  
**Návrh Územního plánu města Brna**

<b>Podatel</b>	
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba
<b>Příjmení, jméno:</b>	
<b>Adresa / sídlo:</b>	
<b>Kontakt:</b>	

1

1

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Dostupné malé obchody</b></p> <p>Návrh ÚPmB obsahuje začlenění maloobchodu do většiny stavebních ploch, zároveň maloobchod nedostatečně reguluje a v rozporu s deklarovanou koncepcí nepodporuje rozptýlenou síť dobře dostupných maloobchodů jako součást města krátkých vzdáleností. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• využití pro maloobchod v plochách pro bydlení (B), smíšených obytných (C) a v plochách komerční vybavenosti (W) bylo omezeno prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup> a počtem parkovacích stání do 10,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách smíšených obytných (C) a plochách komerční vybavenosti (W) bylo do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy a bylo podmíněno realizací v patrových objektech s polyfunkčním využitím a při současném integrování parkování o max. 30 parkovacích stáních,</li> <li>• využití pro maloobchod v plochách veřejné vybavenosti (V), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E) bylo podmíněně přípustné do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není realizován v samostatném objektu.</li> </ul>
-------------------	---

2

2

<b>Přípomínka</b>	<p><b>Podpora pěší a cyklo dopravy</b></p> <p>ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, a to mj. tím, že by požadoval napojení rozvojových lokalit na síť komunikací pro nemotorovou dopravu, klíčové cyklostezky vymezil jako veřejně prospěšné stavby či definoval místa a zařízení k bezpečnému parkování kol na klíčových přestupních uzlech. Navrhují proto, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavním využitím ploch dopravní infrastruktury (D) bylo i využití pro pěší a cyklistickou dopravu,</li> <li>• povinnou součástí navrhovaných pozemních komunikací definovaných jako sběrné byly stavebně oddělené koridory zvláště pro cyklistickou dopravu a pěší dopravu,</li> <li>• všechny lokality s počtem reálných nebo očekávaných uživatelů nad 1.500 osob obsahovaly v kartě lokality podmínku stanovující, že výstavbu v lokalitě je možné zahájit až po vybudování dopravního propojení lokality se všemi sousedícími městskými částmi samostatnými cyklostezkami a chodníky, a to stavebně oddělenými od motorové dopravy a vedenými ve směrově i výškově nejpřímější stopě,</li> <li>• grafická část ÚPmB 2.2 Souhrnný výkres dopravy obsahovala také síť páteřních cyklostezek (zejména těch sloužících k propojení jednotlivých městských částí s centrem města nebo jednotlivých městských částí mezi sebou), nikoliv pouze cyklotrasy,</li> <li>• páteřní cyklostezky tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby,</li> <li>• u klíčových železničních stanic a konečných tramvaje (například žel. stanice a zastávky Brno hl.n., Slatina, Chrlice, Starý Lískovec, Řečkovice a Královo Pole, konečné tramvaje Obřany, Líšeň - Holzova, Kamechy, Bosonohy, Přízřenice) byla stanovena podmínka vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání jízdních kol (bike and ride) a tam, kde jejich realizaci brání chybějící veřejný pozemek, byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.</li> </ul>
-------------------	---

**Připomínka****Veřejný prostor**

V zájmu zvýšení využitelnosti veřejných prostranství pro pěší, cyklisty i zeleň by měl ÚPmB u novostaveb stanovit povinnost umístění odstavných stání mimo veřejná prostranství (tj. stání pro odstavení vozidla v době, kdy se nepoužívá). V oblastech s dobrou dostupností veřejnou dopravou je pak potřeba přizpůsobit minimální počet odstavných a parkovacích stání.

Navrhuji proto, aby v kap. 4.1 Dopravní infrastruktura bylo stanoveno, že:

- odstavná stání se v zastavitelných plochách a v případě novostaveb ve stabilizovaných plochách zřizují mimo veřejná prostranství a s výjimkou rodinných domů v podzemních podlažích budov,
- v místech dobré dostupnosti kolejové dopravy pěší docházkou (ve vzdálenosti do 150 metrů) se součinitel vlivu stupně automobilizace redukuje na poloviční hodnotu součinitele příslušného pásma.

V ..... Brně ..... dne 29.6.2020

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

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



## Připomínka

### Ochrana zeleně

Návrh ÚPmB vágně a nedostatečně stanovuje zastoupení zeleně v různých funkčních typech ploch. Také oslabuje ochranu malých, ale významných ploch zeleně ve stabilizovaných plochách tím, že je absorbuje do jiných funkčních typů ploch. Návrh ÚPmB nezajišťuje dostatečnou ochranu přírodně cenných území, ani dostatečné vytváření prostoru pro zelen v nové zástavbě, a to včetně ochrany nových ploch k bydlení před zátěží ze sousedních ploch výroby a skladování.

Navrhují proto, aby:

- územní plán definoval koeficient zeleně (KZ), a to následovně:

Koeficient zeleně (KZ) udává poměr nezpevněné plochy osázené vegetací a umožňující vsakování dešťové vody na terénu vůči ploše pozemku. KZ je závazný jak pro disponibilní pozemek pro stavební záměr, tak pro celou jednotlivou funkční plochu. Do koeficientu lze jako nezpevněnou plochu osázenou vegetací náhradním způsobem započítat:

- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství do 0,3 m,
- 1/2 plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 0,3 m,
- 80 % plochy osazených a funkčních vegetačních střech o mocnosti souvrství nad 1 m,
- plochu povrchu umožňujícího plnohodnotné vsakování okolo vzrostlých stromů ve zpevněných plochách (mříž, půda, půda s mulčem; nikoli dlažba atp.),
- 5 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s malou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 8 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 20 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše se střední korunou (druh/kultivar s celkovou výškou do 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 40 m<sup>2</sup> za každý strom ve zpevněné ploše s velkou korunou (druh/kultivar s celkovou výškou nad 15 m v dospělosti) a dostatečným objemem prokořenitelného prostoru,
- 5 m<sup>2</sup> za každý běžný metr fasád upravených a využitých pro pnutí popínavých dřevin nebo treláží či pergol na ozeleněných střechách při zajištění dostatečného prokořenitelného prostoru pro dané dřeviny.

Náhradním způsobem je možné započtením nahradit pouze:

- 1/4 požadované plochy KZ v případě samostatně stojících rodinných domů,
- 1/2 požadované plochy KZ u ostatních staveb,
- celou požadovanou plochu pouze výjimečně ve stávající kompaktní blokové zástavbě ve stabilizovaných plochách tam, kde jiným způsobem prokazatelně není možné dosáhnout existujícího urbanistického charakteru (např. v zástavbě nároží bloků a v případě nerovnoměrné parcelace)

- koeficient zeleně byl pro jednotlivé struktury zástavby stanoven následovně:

- kompaktní: 0,3 pro stabilizované plochy a 0,5 pro zastavitelné plochy
- volná: 0,6
- rezidenční nízkopodlažní: 0,5
- areálová: 0,4
- omezená: 0,8
- plochy bez zástavby: 0,9

- plochy nad 2 000 m<sup>2</sup>, které byly definovány územním plánem z r. 1994 jako plochy zeleně (ZP či ZO) a které jsou v Návrhu ÚPmB součástí jiných typů ploch, byly vymezeny jako samostatné plochy městské zeleně (Z); jedná se např. o plochy kolem Komenského nám. (Červeného kostela), alej na tř. Kpt. Jaroše, vnitroblok u mateřské školy Chodská 15 a desítky dalších zelených pláček, parčíků či vnitrobloků,

- byly v hlavním výkresu vymezeny plochy přírodní se způsobem využití podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména biocentra, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky, a tím byla zajištěna jejich ochrana,

- v kartách lokalit, kde sousedí plochy pro výrobu (E – plochy lehké výroby, P – plochy výroby a skladování) a plochy pro bydlení (B – plochy bydlení, C – plochy smíšené obytné), byla doplněna podmínka předchozí či souběžné realizace pásu izolační zeleně (vzrostlé zeleně o pásu šířky min. 10 m nebo rozloze min. 20 % rozlohy plochy výroby) podél sousedících hranic těchto ploch,

- v obecných zásadách technické infrastruktury bylo stanoveno, že při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorového uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu; a dále, že v územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury priority před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.

4

4



**Připomínka****Hospodaření s dešťovou vodou**

Vsakováním dešťové vody všude tam, kde to je možné, můžeme docílit zdravějšího vodního režimu a zmenšení efektu tepelného ostrova.

Navrhují proto, aby:

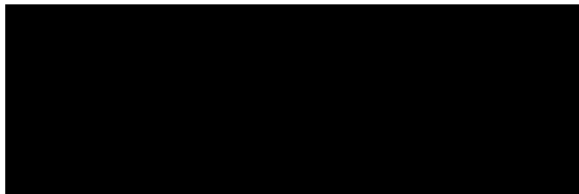
- do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

**3****3**

## Lebreux Ingeborg (Magistrát města Brna)

---

**Od:**  
**Odesláno:**  
**Komu:**  
**Předmět:**  
**Přílohy:**



Dobrý den,

jen pro doplnění zasílám podepsaný scan připomínky.

Děkuji,



----- Původní e-mail -----

Od: Jašková Monika (Magistrát města Brna) <jaskova.monika@brno.cz>

Komu: 

Datum: 28. 6. 2020 23:14:16

Předmět: Automatická odpověď: PŘIPOMÍNKA

Dobrý den, od 25.06. - 03.07.2020 jsem na dovolené. V případě nutnosti se obračejte na Ing. Křenkovou - krenkova.zuzana@brno.cz.

## **MMB/0299864/2020**

### **Námitka č.1**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje, aby v plochách bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti byla omezena velikost prodejní plochy na 400 m<sup>2</sup> a počet parkovacích míst na 10 stání. Při realizaci integrovaného parkování do 30 stání pak v rámci patrových objektů v plochách komerční vybavenosti a v plochách smíšených obytných podmíněn připustit až 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. V plochách veřejné vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby podmíněně připustit 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud není maloobchod realizován v samostatném objektu. Mezi docházkovou vzdáleností maloobchodu a maximální velikostí prodejní plochy maloobchodu nelze spatřovat příčinnou souvislost. Stanovení maximální velikosti prodejní plochy nepředurčuje vzdálenost mezi jednotlivými prodejny. Snížení maximální velikosti prodejní plochy nezaručuje zlepšení časové dostupnosti maloobchodu. Pro dostupnost maloobchodu je proto podstatnější adekvátní rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění maloobchodu umožňují. Stanovení dané maximální velikosti prodejních ploch (a případné stanovení podmínek pro jejich umístění) je věcí odborného posouzení zpracovatele návrhu územního plánu, které vychází z reálií a odborné úvahy (viz např. plochy C). Obecně lze konstatovat, že požadavek na vyloučení maloobchodu s prodejní plochou větších než 400 resp. 1000 m<sup>2</sup> plochy nepřiměřeně zhoršuje podmínky pro vyváženou a rozmanitou síť maloobchodu, a to zejména pro ty skupiny zákazníků s rozdílnými vzorci nákupního chování, které prodejny většího plošného formátu preferují, což je v konečném důsledku v rozporu s koncepcí krátkých vzdáleností, na kterou je poukazováno. Požadavek na přísné omezení prodejní plochy nepřiměřeně snižuje potenciál k tomu určených ploch, tj. zejména ploch obytně smíšených (C) a ploch komerční vybavenosti (W). V neposlední řadě je také nutné nastavením regulativů sledovat požadavek zadání územního plánu na vytvoření široké škály možností a forem komerce v rovnoměrném zastoupení na území města.

Při hodnocení přísnosti regulativu určujícího maximální velikost prodejních ploch je nutné mít na zřeteli také ustanovení návrhu územního plánu, které stanoví, že „prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využití.“ Z výše uvedeného plyne, že je-li v rámci jednoho objektu umístováno více prodejních jednotek, jejich prodejní plochy se počítají. Nastavení regulativu příliš přísně by proto mělo za následek nemožnost umístění více (i relativně malých prodejních jednotek) v rámci jednoho záměru.

K podání lze také uvést, že počty parkovacích míst a stání jsou dány příslušnými předpisy a normami. Územnímu plánu nepřísluší jejich rozsah stanovovat. Jedná se o podrobnost nad rámec územního plánu.

U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití lze, kromě výše uvedeného, doplnit následující:

V plochách smíšených obytných (C) je stanovena maximální velikost prodejní plochy 1 500 m<sup>2</sup>. Stanovení této hranice je řádně odůvodněno v Odůvodnění pro první veřejné projednání (str. 259), a to následovně: „Využití pro maloobchod v hlavním využití je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>; při projednání konceptu byla uvedena prodejní plocha do 1000 m<sup>2</sup>. Při

změně velikosti výměry vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná velikost standardních typických prodejen maloobchodu se sice v průměru pohybuje v rozmezí 800-1200 m<sup>2</sup>, ovšem v hustě obydlených oblastech prodejny klasických maloobchodních řetězců dosahují prodejní plochy 1500 m<sup>2</sup>. Údaj byl tedy změněn v souladu se zjištěními z reality. "Maloobchod nad 1500 m<sup>2</sup> (avšak do 5000 m<sup>2</sup>) prodejní plochy lze realizovat pouze v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

V návrhu ÚPmB také byla stanovena na základě průzkumu zpracovatele maximální přípustná prodejní plocha maloobchodu 1 500 m<sup>2</sup> v plochách bydlení (B). Při projednávání návrhu ÚPmB projevila veřejnost obavu z neúměrně rozsáhlých prodejen při nevhodné lokalizaci. Tvůrci územního plánu námítkám vyšli vstříc, s tím, že prodejní plocha bude snížena na 1 000 m<sup>2</sup> a pro větší prodejnu (do 1500 m<sup>2</sup>) je třeba doložit vhodnost situačního řešení podle okolností v území. Pro ověření stanoveného údaje lze použít řetězce Lidl, Albert, Billa a Penny typu supermarket, jejichž průměrná prodejní plocha je asi 900 m<sup>2</sup> (rozptyl velikosti jednotlivých prodejen je přitom ovšem značný, pohybuje se od 500 m<sup>2</sup> až po 2 000 m<sup>2</sup>). Prodejní plocha tvoří velkou většinu (odborným odhadem cca 80 %), celkové výměry objektu. Stanovená velikost 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy tak odpovídá běžným supermarketům výše uvedených řetězců, neznemožňuje tedy realizaci běžného občanského vybavení v území; větší provozovny je pak třeba prověřit podle okolností v území. Požadavku je tedy v tomto bodě částečně vyhověno.

Pro plochy komerční (W) lze uvést, že pokud by byla snížena velikost prodejní plochy na velikost uvedenou v podání (tj. 400 resp. 1000 m<sup>2</sup>), nesplňovala by tyto podmínky řada z již existujících maloobchodních prodejen, které tvoří základ maloobchodní sítě, nacházejících se ve stabilizovaných plochách. Plochy komerční vybavenosti by při restriktivním stanovení maximální velikosti prodejní plochy nemohly plnit svoji předpokládanou funkci.

V podmínkách využití plochy veřejné vybavenosti (V) není maloobchod výslovně uveden. Lze jej však radit mezi přípustné využití, které je definováno jako „využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití“. Z tohoto lze vyvozovat, že případné maloobchodní využití, ačkoliv není jeho rozsah vyjádřen plošně, musí být pouze takového rozsahu, který odpovídá potřebám daného hlavního využití. Pro úplnost lze uvést, že v ploše veřejné vybavenosti (V) je taktéž možné, avšak až po naplnění hlavní funkce, umístit jiné funkční využití.

V plochách lehké výroby (E) odůvodnění výslovně stanovuje, že „regulativ směřuje k zachování smyslu uvedených ploch: plochy by měly mít charakter primárně produkční a skladovací a neměly by být vytěžovány pro čistě maloobchodní záměry. Ilustrativně popsáno, např. běžná provozovna typizovaného maloobchodu (Lidl, Billa, Albert apod.) by zde neměla být samostatně přípustná, zatímco např. sklad sanitárního zařízení a obkládacích materiálů ve spojení s prodejnou či předváděcími místnostmi pro zákazníky typově odpovídá záměrům plochy E.“ Jedná o specifický druh prodeje, u kterého se nepředpokládá, že bude vytvářet síť základní dostupnosti maloobchodu. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.

Plochy výroby a skladování (P) nejsou určeny pro klasický maloobchodní prodej. Vzhledem k charakteru plochy, omezování velikosti prodejní plochy není vhodným nástrojem regulace.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho



prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze doplňujeme, že u ploch individuálního bydlení (BI), které byly vymezeny na základě pokynu zastupitelstva, došlo k omezení prodejní plochy na 500 m<sup>2</sup>.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění:**

V rámci podání je uveden názor podatele, že návrh ÚPmB nevyužívá dostatečně možnosti usnadnění výstavby cyklistické infrastruktury, požaduje vymezení „klíčových cyklostezek“ jako veřejně prospěšné stavby a definoval místa pro bezpečné parkování kol na „klíčových přestupních uzlech“.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).

K požadavku na zařazení cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury uvádíme:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitimní vyhodnocení podání z r. 2020:

Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné.

Požadavek na zařazení pěší a cyklistické dopravy do hlavního využití ploch dopravní infrastruktury D, jehož součástí jsou především komunikace vyššího dopravního významu tvořící páteř základního komunikačního systému, neodpovídá charakteru a způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Toto je primárně umožněno v plochách veřejných prostranství, které slouží obsluze ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, tedy v rámci této plochy s rozdílným způsobem využití je cyklistická infrastruktura součástí hlavního využití.

Jelikož však v rámci stanoviska dotčeného orgánu byla uplatněna podmínka k vedení cyklistické dopravy v souběhu s komunikacemi, bude v této souvislosti zpřesněna a doplněna výroková část i odůvodnění návrhu řešení. V této souvislosti je možné prověřit případnou úpravu znění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.“

Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

V rámci zpřesnění kap. 4.1 Dopravní infrastruktura a stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění pěší a cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž v plochách dopravní infrastruktury D je jejich umístění přípustné i jako hlavní využití.

Tímto je požadavek zohledněn.

Další jednotlivě uvedené požadavky jsou nad rámec detailnosti zpracování územního plánu a níže uvádíme:

Ke stanovení podmínky povinné segregace pěší a cyklistické dopravy podél sběrných komunikací a zahájení výstavby až po dobudování propojení lokality se všemi sousedními městskými částmi samostatnými stezkami a chodníky uvádíme, že je tímto již předjímano konkrétní technické řešení vlastní realizace, aniž by byla ve všech skutečnostech známa reálná možnost v území, a ne vždy je možné z hlediska různých omezení a limitů tyto podmínky naplnit. Současně jakýkoliv záměr musí splňovat platné právní předpisy a normy.

*V rámci územního plánu jsou vytvářeny územní podmínky pro možnost vedení v rámci ploch nebo koridorů. To, jakým způsobem bude možné uliční prostor uspořádat, případně propojení trasovat je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace a podmínek vlastníka komunikace. Podrobnost měřítka zpracování výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy neumožňuje grafické zobrazení požadavku zobrazení oddělených koridorů cyklistických a pěších tras.*

*Z tohoto důvodu nelze této podmínce z hlediska podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace vyhovět.*

*Z hlediska požadavku na zakreslení dalších cyklotras uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Grafické předurčení cyklotras by se v rámci přípravy záměrů mohlo ukázat jako omezující v případě potřeby úpravy vedení trasy; odlišné řešení by mohlo vést ke změně územního plánu a tím neúměrnému prodloužení přípravy záměrů.*

*Z dlouhodobých zkušeností se toto ukázalo jako nevhodné a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k vymezení koridorů zajišťujících návaznost na koridory dle textové části nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje), které jsou územním plánem zpřesněny. Všem ostatním trasám je obecně umožněno jejich umístění ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci obecných podmínek využití území. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Z hlediska požadavku vymezení „páteřních“ cyklistických stezek jako veřejně prospěšné stavby je nutno uvést, že nám v současné době není znám komplexní průběh všech cyklotras a cyklostezek na správním území města a z tohoto důvodu není možné vymezit přesný průmět všech záměrů. Současně byl z hlediska přípravy zvolen obecnější přístup, aby jakýkoliv nový záměr nevyžadoval změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Pokud se jedná o požadavek na vybudování kapacitních míst a zařízení k bezpečnému odkládání kol u „klíčových železničních stanic a konečných tramvajů“ či parkoviště pro kola, jedná se o záměry nad podrobnost územního plánu, jejich umístění je obecně přípustné v rámci doplňujícího nebo souvisejícího využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a není nutné pro ně předjímat umístění a vymezení, potažmo vymezovat plochu jako veřejně prospěšnou stavbu. Pokud není znám konkrétní projekt, nelze s přesností stanovit dotčené pozemky, a tedy i vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Závazná textová část: Územní plán stanovuje následující zásady pro odkanalizování a odvodnění:*

- Veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami.*
- Komunální odpadní vody musí být odváděny a čištěny na centrální mechanicko-biologické čistírně odpadních vod. Používání lokálních nebo domovních ČOV je přípustné pouze*

výjimečně, a to v případě veřejného zájmu nebo pro samostatně stojící objekty příliš vzdálené od trasy kanalizace, nikoliv jako koncepční řešení lokality. Nesmí být umístěna nebo povolena stavba, ve které vznikají komunální odpadní vody bez splnění výše uvedeného. Nesmí být umístěna nebo povolena změna stavby, při které dochází k navýšení množství komunální odpadních vod, bez splnění výše uvedeného. V závazné části je dále uvedeno, že bude zpracována územní studie Koncepce rozvoje modrozelené infrastruktury.

V části Odůvodnění je upřesněno a doporučeno:

Pro odvodnění zastavitelných ploch a ploch přestaveb platí regulativ pro odtok srážkových vod daný max. hodnotou 10 l/(s.ha) z neredukované plochy při četnosti překročení retenční kapacity objektu max. 1 x za 5 roků a max. době prázdnění 24 hodin. A to v případě, že majitel nebo provozovatel kanalizace (příp. správce vodního toku) nestanoví s ohledem na aktuální podmínky přísnější limity. Obecně platí, že přímé napojení srážkových vod do kanalizace pro veřejnou potřebu je nepřipustné.

Z hlediska snížení srážkového odtoku je vhodné aplikovat následujících opatření, které jdou nad rámec běžných legislativních požadavků na odvádění srážkových vod:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využívat polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- preferovat přírodě blízké objekty hospodařící s dešťovou vodou,
- realizovat vegetační střechy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

Výše uvedené principy je vhodné prosazovat i v rámci rekonstrukcí stávajících staveb a prostranství. V souvislosti s již zaznamenanými dopady klimatické změny by si Statutární město Brno mělo určit jasnou strategii implementace a provozování tzv. modrozelené infrastruktury na stávajících a nově navrhovaných veřejných prostranstvích. Modrozelená infrastruktura je v současnosti vnímána jako jedno z významných adaptačních opatření s řadou přidaných benefitů a ekosystémových služeb, které překračují rámec běžného odvodnění. Z obsahu výroku i odůvodnění vyplývá, že tato problematika je aktuální a město Brno se jí již dnes průběžně zabývá a principy postupně uvádí do praxe. Hospodaření s dešťovou vodou je zpracováno v platných Městských standardech pro kanalizační zařízení.: [Standardy\\_pro\\_kanalizacni\\_zarizeni.pdf \(brno.cz\)](#). Tento dokument se v současné době aktualizuje. Zároveň je možné odkázat na studii, která se touto problematikou v souvislosti se souvisejícími tématy rovněž zabývá: [ZmirnovaniKlimZmen\\_NadacePartnrstvi.pdf \(brno.cz\)](#). Rovněž v rámci probíhající Aktualizace generelu odvodnění - část Kanalizace bude samostatná kapitola věnována této tematice.

Námitce je vyhověno již ve stávající podobě návrhu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost dodáváme, že v NÚP 2024 došlo k úpravě výše uvedeného citovaného znění textové části. Dále upozorňujeme, že dne 28.03.2023 byla schválena možnost využití územně plánovacího podkladu Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (dále jen "AGOMB"), který nahrazuje Generel odvodnění města Brna - D. Část kanalizace a problematikou hospodaření s dešťovou vodou se zabývá. Na základě AGOMB došlo k úpravě v NÚP 2024.

Tyto úpravy však nevedou ke změně vypořádání předmětného podání.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

- Zastoupení zeleně v různých typech ploch

Zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je v návrhu nového ÚPmB řešeno stanovením povinného minimálního plošného zastoupení zeleně na rostlém terénu v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace, a v plochách zahrádek pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně (od podmínky splnit zastoupení současně i pro funkční plochu bude upuštěno).

Pořizovatel bude také požadovat stanovit toto zastoupení v podmínkách využití území i pro plochu komerční vybavenosti - W. V případě ploch výroby a skladování (P) a lehké výroby (E) bude požadavek na minimální zastoupení zeleně doplněn do karet rozvojových lokalit těchto ploch.

Vámi navrhované řešení koeficientů zeleně se nejeví účelné z následujících důvodů:

Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a územní rezervy. A stanovit podmínky pro využívání těchto ploch a koridorů. Posláním územních plánů je stanovit pravidla udržitelného rozvoje a využívání území, nikoliv regulace jednotlivých pozemků. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Lze pořídit územní plán s těmito regulačními prvky, ale tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva o pořízení nebo zadání územního plánu výslovně uvedena.

Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků, kultivar, či materiálové provedení povrchů jednotlivých vegetačních prvků není v podrobnosti, která náleží územnímu plánu. Problematické se jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a také následný monitoring těchto podmínek.

Návrh nového územního plánu navrhuje odlišnou koncepci, která však také stanovuje podíl nezastavěné plochy ve vztahu k celkové ploše pozemku, rostlého terénu umožňující vsak dešťové vody. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není nutné dodržet pouze v odůvodněných případech.

Pořizovatel však udělí pokyn problematiku stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně prověřit a upravit.

- Ochrana zeleně v jiných plochách s RZV

Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Tato skutečnost vychází také z projednaného konceptu územního plánu. V textové části odůvodnění je uvedeno, že plochami, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha jsou plochy městské a krajinné zeleně, zvláště pak pro plochy městské zeleně uvedené ve Vyhlášce o zeleni města Brna (Nejvýznamnější plochy městské zeleně).

Pořizovatel je názoru, že vzhledem k výše uvedenému je agregovaná zeleň v rámci jiných ploch nedostatečně chráněna ve vztahu k umístování záměrů, udělí tedy pokyn doplnit obecný regulativ, který tuto skutečnost ošetří. Dále jsou uděleny pokyny na základě připomínek a námitek k návrhu ÚPmB konkrétní plochy zeleně z aktuálně platného ÚPmB vymežit, pokud budou graficky čitelné v měřítku hlavního výkresu.

*- Vymezení ploch přírodních*

*Hlavní výkres návrhu nového územního plánu obsahuje grafické vyznačení prvků systému ÚSES (biokoridory a biocentra) a současně také vymezené plochy přírodní (plochy lesní a plochy krajinné zeleně).*

*Zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality a registrované významné krajinné prvky jsou pro potřeby územního plánování obsaženy jako limit využití území (od poskytovatelů údajů) v územně analytických podkladech. Jejich přímá ochrana vyplývá z jiné legislativy, především zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Nebudou tedy závazně vymezeny v hlavním výkrese, ale obsaženy jsou ve výkrese koordinačním (M1:10 000, grafická část odůvodnění).*

*- Předepsání izolační zeleně*

*V dokumentu Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je v kapitole A.VII.12 Kumulativní a synergické vlivy uvedeno:*

*V této souvislosti nebylo identifikováno synergické resp. kumulativní spolupůsobení vymezených rozvojových zón s územním soustředěním ploch výroby vůči plochám bydlení v souvisejícím území z důvodů vhodného zasazení ploch průmyslu v jednotlivých případech z hlediska vzdáleností k chráněným objektům, možnostem dopravního napojení ploch výroby a vhodného členění funkcí v území umožňujícího odclonění rezidenčních zón od zón výrobních plochami s možnostmi umístění jiné než rezidenční zástavby např. plochy smíšené, veřejná prostranství, izolační zeleň nebo občanská vybavenost. Zároveň návrh ÚP stanovuje regulativy využití ploch průmyslové výroby a lehké výroby tak, aby tyto nepredisponovaly negativní vliv působící na vlastní vymezenou plochu. Umísťované záměry je třeba prověřit jednotlivě v rámci navazujících fází projektové přípravy.*

*Pořizovatel doporučí řešit problematiku izolační zeleně na rozhraní případných možných konfliktních hranicích ploch v rámci jednotlivých karet rozvojových lokalit a zpracovat následující cílená opatření:*

*Při zastavování ploch výroby v návaznosti na volnou krajinu je třeba dbát na vhodné zapojení ploch do krajiny prostřednictvím pásů izolační zeleně na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny.*

*- Modrozelená infrastruktura*

*Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. Tomuto požadavku tedy nelze vyhovět. V kapitole 4.2 Technická infrastruktura (závazné textové části) je uvedeno, že v zastavěném území města se síť technické infrastruktury zpravidla umísťují do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích je nutné koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství při jejich koordinaci je celkový pohled na provoz a fungování města. Při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání.*

*Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

*Pro informaci dodáváme, že ochrana zeleně v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je řešena nově také pomocí vymezení tzv. významných segmentů sídlení zeleně jako překryvu nad plochami bydlení, smíšenými plochami obytnými, plochami veřejné a komerční*



vybavenosti a plochami veřejných prostranství. Pro tyto segmenty je doplněna regulace prostřednictvím doplňujících podmínek využití území – viz závazná textová část Návrhu ÚPmB kap. 5.2.; vymezení segmentů obsahuje výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny. Dále byl také stanoven požadavek na povinné minimální plošné zastoupení zeleně 40% v plochách bydlení individuálního. Ostatní požadované hodnoty jsou uvedeny u jednotlivých ploch v kapitole 6.3.2 závazné textové části.

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Řešení dopravy v klidu v návrhu územního plánu vychází z příslušných právních předpisů (viz kap. 5.8.1.1. textové části odůvodnění). Vyhláška č. 501/2006 Sb., provádějící stavební zákon stanoví, že pro každou stavbu je nutno vybudovat parkovací a odstavná stání v počtu dle ČSN 73 6110, kap. 14.1). která stanoví vzorec, do nějž jako významný (ovšem nikoli jediný) parametr vstupuje součinitel vlivu stupně automobilizace, přičemž tento má být dle ČSN 73 6110 převzat z územně plánovací dokumentace. Tento územní plán tedy cílový koeficient vlivu stupně automobilizace stanoví, a to rozdílně podle části města, kdy nižší hodnota (tedy nižší požadovaný minimální počet parkovacích a odstavných stání) je stanovena pro lokality uvnitř Velkého městského okruhu s nežádoucím zavlékáním vyššího počtu automobilů. Tři pásma uvnitř VMO jsou zvolena z potřeby odlišit zvláštní charakter historického jádra města a zmenšit rozdíl koeficientu na administrativně určené hranici. Hranice pásem jsou určeny dle možností významnou ulicí, resp. komunikací, v případě její absence zelenými plochami oddělovacími částí města. Zásadně hranice nevede plochami pro výstavbu budov, a to pro zamezení sporů při přesahu stavebního záměru do více pásem. Stávající ČSN 73 6110 stanoví, že ve výpočtu se jako nejmenší hodnota součinitel vlivu stupně automobilizace použije 1,0 (400 aut na 1000 obyvatel) – toto spodní omezení nelze s ohledem na aktuální trendy v náhledu na parkování považovat za dlouhodobě udržitelné a lze předpokládat, že bude v blízké době výrazně sníženo.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Obecní vodní družstvo  
Balbínův pramen  
Tuřanské nám. 1  
620 00 Brno  
IČO: 49432087  
DIČ: CZ49432087

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67  
601 67 Brno

Došlo dne: 30.06.2020

0299869

7324

## NÁMITKA A PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového Územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299869/2020

listy: 1 přílohy:

druh: 11/sv:

Právnícká osoba

Název společnosti

Obecní vodní družstvo Balbínův pramen

Identifikační číslo

494 32 087



mmb1es7739afcd

Adresa

Tuřanské náměstí 84/1, Brno, PSČ 620 00

Jsme firma se sídlem v městě Brně, adresně v MČ Brno-Tuřany, s provozovnou Brněnské Ivanovice při ulici Kaštanová v Brně

Jsme vlastníky v katastrálním území Brněnské Ivanovice pozemků parcela číslo 1474/11 a 1474/12 (oba pozemky dle KN) a staveb – objektu úpravny na pozemku parcela číslo 1474/9 (pozemek dle přiloženého GP) včetně artéské studny (hlubinného vrtu HV 400) známé pod jménem „Balbínův pramen“ s prvním ochranným pásmem vodního zdroje na pozemku parcela číslo 1474/7 (pozemek dle přiloženého GP) a dále objektu stáčírny na pozemcích parcela číslo 1474/8 a 1474/11 (pozemek dle přiloženého GP) v ploše dotčené navrhovanou změnou, když pozemek parcela číslo 1474/1 (pozemek dle KN) a pozemky parcela číslo 1474/7, 1474/8, 1474/9 a 1474/10 (všechny čtyři pozemky dle přiloženého GP) užíváme na základě uzavřené smlouvy o nájmu s vlastníkem pozemků Statutárním městem Brnem.

### Upřesnění obsahu námítky a připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-Tuřany

Katastrální území

Brněnské Ivanovice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

\* Provozovna Obecního vodního družstva Balbínův pramen číslo 1006318674 při ulici Kaštanová v Brně, dále jen „provozovna OVDBP“.

\* Pozemky parcela číslo 1474/11 a 1474/12 (dle KN) v katastrálním území Brněnské Ivanovice vlastnictvím Obecního vodního družstva Balbínův pramen zapsané na LV 1212, dále jen „pozemky OVDBP“.

\* Stavba objektu úpravny ve vlastnictví Obecního vodního družstva Balbínův pramen na pozemku parcela číslo 1474/9 včetně artéské studny (hlubinného vrtu HV 400) známé pod jménem „Balbínův pramen“ s prvním ochranným pásmem vodního zdroje na pozemku parcela číslo 1474/7 v katastrálním území Brněnské Ivanovice (oba pozemky dle přiloženého GP), dále jen „úpravna OVDBP“.

\* Stavba objektu stáčírny ve vlastnictví Obecního vodního družstva Balbínův pramen na pozemcích parcela číslo 1474/8 a 1474/11 v katastrálním území Brněnské Ivanovice (oba pozemky dle přiloženého



	<p>GP), dále jen „stáčírna OVDBP“.</p> <p>* Pozemky parcela číslo 1474/1 (pozemek dle KN) a parcela číslo 1474/7, 1474/8, 1474/9 a 1474/10 (všechny čtyři pozemky dle příloženého GP) v katastrálním území Brněnské Ivanovice vlastnictvím statutárního města Brna v užívání Obecního vodního družstva Balbínův pramen na základě uzavřené smlouvy o nájmu, dále jen „pozemky v nájmu OVDBP“.</p>
<p><b>Text námítky a připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b></p>	<p><b><u>Námítka</u> vlastníka „provozovny OVDBP“, „pozemků OVDBP“ a staveb „úpravny OVDBP“ i „stáčírny OVDBP“ v katastrálním území Brněnské Ivanovice:</b></p>
<p>- grafická příloha  <input type="checkbox"/> ano  -</p>	<p><b>ZÁSADNĚ NESOUHLASÍME S POLOHOU V NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA NAVŽENÉ PROTIPOVODŇOVÉ HRÁZE OKOLO ČERNOVICKÉHO POTOKA MEZI ULICÍ KAŠTANOVÁ V BRNĚ NOVÉ I STARÉ TRASY, BLÍŽE STARÉ TRASE ULICE KAŠTANOVÁ V BRNĚ, KTERÁ UMÍSTUJE „PROVOZOVNU OVDBP“, „POZEMKY OVDBP“ A STAVBY „ÚPRAVNY OVDBP“ I „STÁČÍRNY OVDBP“ DO RETENČNÍHO PROSTORU ČERNOVICKÉHO POTOKA A NERESPEKTUJE NEMOVITÝ A MOVITÝ MAJETEK OBECNÍHO VODNÍHO DRUŽSTVA BALBÍNŮV PRAMEN ANI STÁVAJÍCÍ PRVNÍ OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE VRTU HV 400 JAKO HLUBINNÉ STUDNY NAPOJENÉ NA ZVODEŇ ARTÉSKÉHO JEZERA POD BRNEM, PROTO DŮRAZNĚ ŽÁDÁME POLOHU PROTIPOVODŇOVÉ HRÁZE OKOLO ČERNOVICKÉHO POTOKA POSUNOUT A RETENČNÍ PROSTOR UMÍSTIT MIMO PRVNÍ OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE PRO HROMADNÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA BALBÍNOVA PRAMENE I MIMO STAVBY „ÚPRAVNY OVDBP“ A „STÁČÍRNY OVDBP“, KTERÉ JSOU NEODLUČITELNÉ OD PŘEDMĚTNÉHO VODNÍHO ZDROJE PRO HROMADNÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA BALBÍNŮV PRAMEN TAK, ABY BYLA ZACHOVÁNA SOUČASNÁ A DNES JIŽ TRADIČNÍ A HOJNĚ ROZŠÍŘENÁ MOŽNOST ODBĚRU KVALITNÍ BEZDUSIČNANOVÉ PITNÉ VODY Z BALBÍNOVA PRAMENE VČETNĚ VODY PŘÍRODNÍ SE ZVÝŠENÝM OBSAHEM ŽELEZA PRO ŠIROKOU VEŘEJNOST, KDYŽ TOTO ODBĚRNÍ MÍSTO ZVLÁŠTĚ U PITNÉ VODY S KVALITATIVNÍMI PARAMETRY VODY KOJENECKÉ A BOHATÝM NASYCENÍM VOLNÝMI IONTY VÁPNIKU I HOŘČÍKU JE VŠEOBECNĚ ZNÁMÉ NEJEN V MĚSTĚ BRNĚ, ALE I V JEHO ŠIROKÉM OKOLÍ.</b></p> <p><b>DÁLE PAK ŽÁDÁME VYZNAČENÍ BALBÍNOVA PRAMENE A JEHO NEODLUČITELNÝCH STAVEB V ÚZEMNÍM PLÁNU MĚSTA BRNA JAKO STÁVAJÍCÍHO VÝZNAMNÉHO PRVKU V NOVĚ NAVRHOVANÉ PLOŠE KRAJINNÉ ZELENĚ, SLOUŽÍCÍHO JIŽ TĚMĚŘ TŘICET LET OBČANŮM STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA JAKO VÝZNAMNÝ A VŠEOBECNĚ ZNÁMÝ VODNÍ ZDROJ.</b></p>



Připomínka uživatele areálu okolí Balbínova pramene při ulici Kaštanová v Brně pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna a v užívání Obecního vodního družstva Balbínův pramen:

3

ZÁSADNĚ NESOUHLASÍME S POLOHOU V NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA UMÍSTĚNÉ PROTIPOVODŇOVÉ HRÁZE OKOLO ČERNOVICKÉHO POTOKA MEZI ULICÍ KAŠTANOVÁ V BRNĚ NOVÉ I STARÉ TRASY V BRNĚ, KTERÁ UMÍSŤUJE AREÁL OKOLÍ BALBÍNOVA PRAMENE S „PROVOZOVNOU OVDBP“, „ÚPRAVNOU OVDBP“ A „STÁČÍRNOU OVDBP“ I S HLUBINNOU ARTÉSKOU STUDNOU VRTU HV 400 A JEJÍM STANOVENÝM PRVNÍM OCHRANNÝM PÁSMEM VODNÍHO ZDROJE PRO HROMADNÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA DO RETENČNÍHO PROSTORU!

3

4

DÁLE ŽÁDÁME VYZNAČENÍ BALBÍNOVA PRAMENE VČETNĚ JEHO STAVEB I OKOLNÍHO AREÁLU DO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA JAKO DLOUHODOBĚ JIŽ EXISTUJÍCÍ ZDROJ KVALITNÍ PITNÉ VODY PRO ŠIROKOU VEŘEJNOST Z ŘAD OBČANŮ MĚSTA BRNA A JEHO ŠIROKÉHO OKOLÍ I JAKO VÝZNAMNÝ PŘÍRODNÍ PRVEK V DANÉ OBLASTI A JEHO ZÁKONEM PŘEDEPSANÉ RESPEKTOVÁNÍ PRVNÍHO OCHRANNÉHO PÁSMU VODNÍHO ZDROJE PRO HROMADNÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA Z HLEDISKA OCHRANY PODZEMNÍCH VOD.

4

#### Zdůvodnění:

Předložený Návrh Územního plánu města Brna z hlediska návrhu umístění protipovodňové hráze okolo Černovického potoka nerespektuje současnou polohu Balbínova pramene a jeho neodlučitelných staveb včetně prvního ochranného pásma vodního zdroje pro hromadné zásobování obyvatelstva a řadí jej do retenčního prostoru. *(je nám dobře znám podstatný rozdíl mezi současným záplavovým územím s náhodnými málo se vyskytujícími záplavami x-leté vody – v téměř třicetileté historii Balbínova pramene se událo vyběžení Černovického potoka pouze jedenkrát - a plánovaným ÚPmB retenčním prostorem s regulovaným velmi častým rozlivem vody ve vazbě na snížení břehů vodních toků).* Neupravení polohy protipovodňové hráze v podobě naší námítky a připomínky oproti v návrhu ÚPmB navrženému stavu by v důsledku vyvolalo opakující se mnohatisícové a nenávratné škody na majetku naší společnosti nemovitým – stávajících stavbách i majetku movitým – strojně - technologickém vybavení, nehledě na velmi vážné nebezpečí kontaminace podzemního hlubinného artéského jezera pod Brnem vyběženou povrchovou vodou, což v žádném případě nikdo z nás nechce ani nemůže připustit už s ohledem na skutečnost, že se v poslední době ve vedení Statutárního města Brna vážně uvažuje o využití tohoto podzemního artéského jezera, jehož součástí je i Balbínův pramen, jako záložního zdroje pitné vody pro Brno, samozřejmě po úpravě této přírodní vody



snížením obsahu iontů železa a některých jiných stopových prvků nad limit normou požadovaných parametrů pitné vody shodně, jak je tomu úspěšně v praxi už téměř třicet let u našeho subjektu Obecního vodního družstva Balbínův pramen, proto věříme že tuto naši námitku a připomínku v plném rozsahu akceptujete, v opačném případě by následky častého vybřezování vody Černovického potoka byly pro naši společnost Obecní vodní družstvo Balbínův pramen, jehož největším podílíkem je Městská část Brno-Tuřany, likvidační, ale hlavně naši spoluobčané by ztratili zdroj kvalitativně jedinečné s ionty vápníku a hořčíku nasycené bezdusičnanové pitné vody pro svoji potřebu.

*(Územní plán města Brna se zpracovává s výhledem na minimálně 20 let a jeho smyslem by měla být mimo ochrany zdraví obyvatel i ochrana majetku před povodněmi včetně ochrany přírody, v daném případě podzemních vod artéského jezera pod Brnem velkého objemu a speciálního významu).*

Tato námitka a připomínka k návrhu nového Územního plánu města Brna byla jednomyslně schválena na společné schůzi představenstva a kontrolní komise Obecního vodního družstva Balbínův pramen konané 23. 6. 2020 a bude schválena i členskou schůzí Obecního vodního družstva Balbínův pramen 30. 6. 2020 v rámci samostatného bodu v usnesení z této členské schůze.

V Brně dne 28. 6. 2020

Podpisy:

Ing. Jan Harašta, CSc., předseda představenstva

Obecního vodního družstva Balbínův pramen

Roman Pfefr, místopředseda představenstva

Obecního vodního družstva Balbínův pramen

Razítko Obecního vodního družstva B



Obecní vodní družstvo  
Balbínův pramen  
Tuřanské nám. 1  
620 00 Brno  
IČO: 49432087  
DIČ: CZ49432087

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Ověřeno přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
										katastru nemovitostí	drvejší poz. evidenci	ha	m <sup>2</sup>		
1474/1	6	60	orná p.	1474/1	4	86	orná p.	1	2	1474/1		1	4	86	
				1474/7	87	orná p.	2	2	1474/1		1	87			
				1474/8	47	zest.pl	1	2	1474/1		1	47			
				1474/9	18	zest.pl	2	2	1474/1		1	18			
				1474/10	22	tech.vyb. ost.pl	2	2	1474/1		1	22			
1474/5	9	78	orná p.	1474/5	9	43	orná p.	1	2	1474/5	551	9	43		
				1474/11	23	zest.pl	1	2	1474/5	551	23				
				1474/12	12	ost.pl ost.komun.	2	2	1474/5	551	12				
	16	38			16	38									

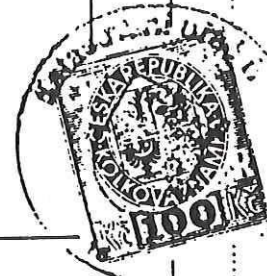
OVĚŘUJE SE, ŽE TATO KOPIE SOUHLASÍ S GEOMETRICKÝM PLÁNEM

19. 2. 2001



H/2001

část tech.vyb.  
na p.c.1474/8  
část tech.vyb.  
na p.c.1474/11



Nabyvatelé: 1-dosavadní  
2-

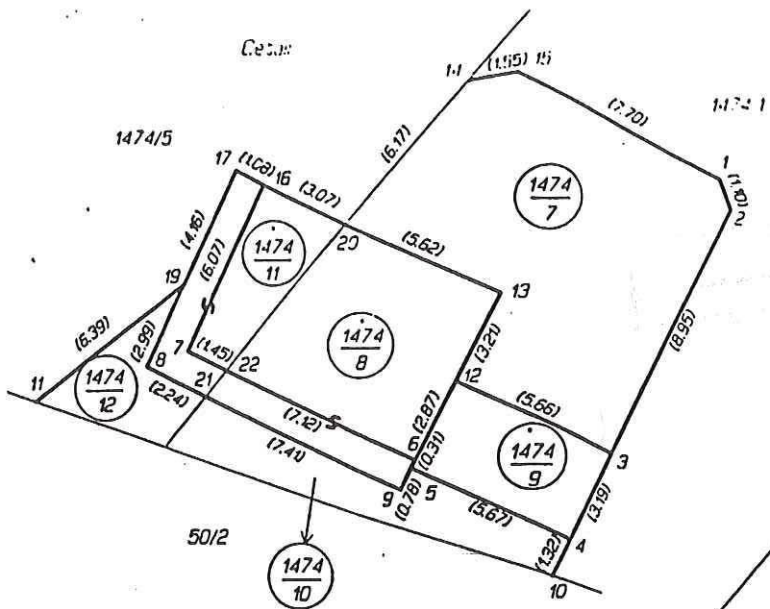
## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
1474/1		25900	4	08		1474/7		25600		13	
		26000		78				25800	45		
			4	86				25900	12		
1474/5		25600	1	41				26000		17	
		25900		37					87		
		26000	7	65							
			9	43							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

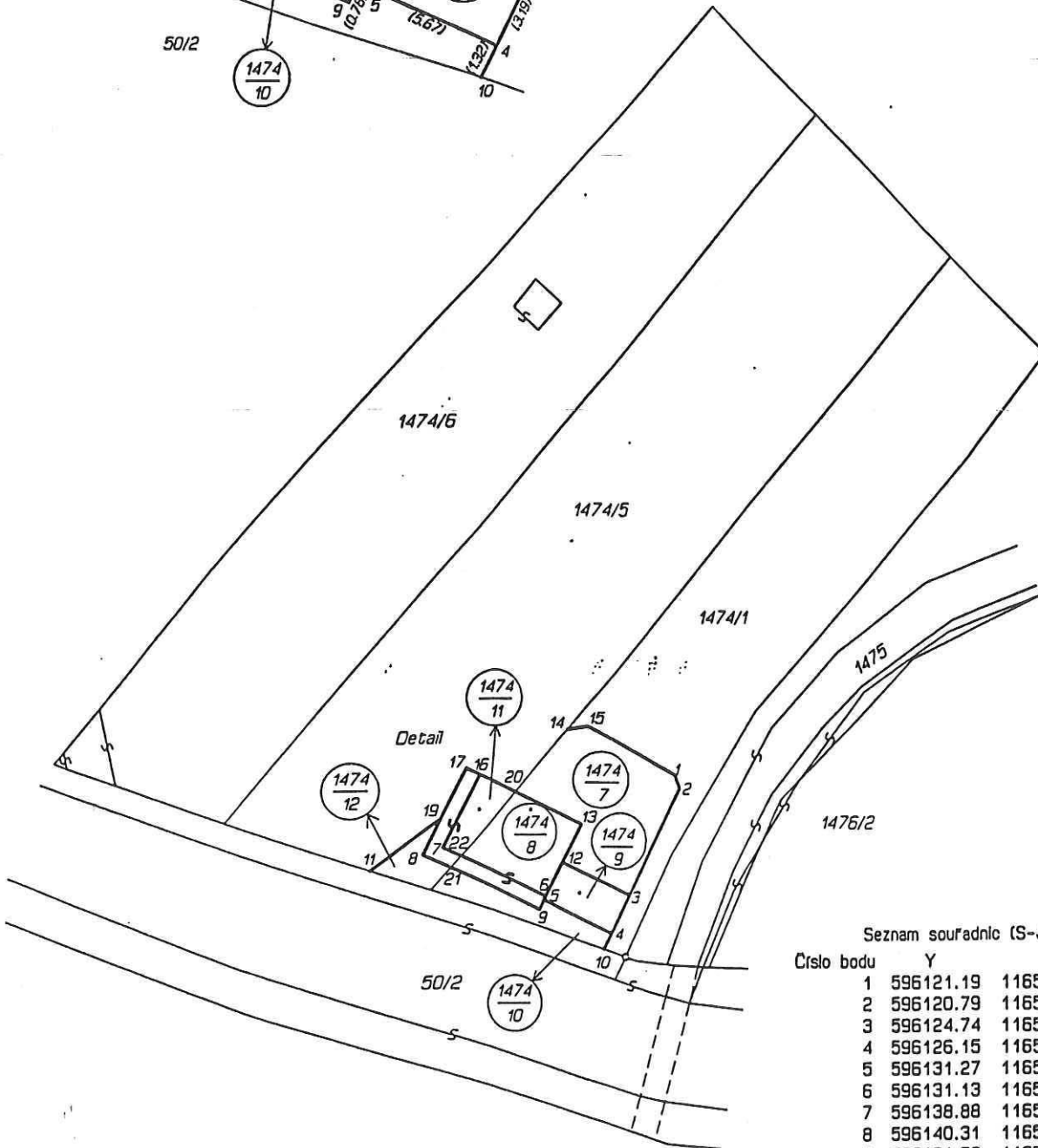
<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p>pro vyznačení budov a rozdělení pozemků</p> <p>Zhotovil: <b>KVADRANT</b> spol.s r.o. geodetická kancelář Pechova 44, 61500 Brno t.jf.05.48216116</p> <p>Číslo plánu: 732-283/2001</p> <p>Okres: Brno-město</p> <p>Obec: Brno</p> <p>Kat. území: Brněnské Ivanovice</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-graficky</p> <p>Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem</p>	<p>Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p> <p>Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.</p> <p></p> <p>Geometrický plán ověřen oprávněným zeměměřičským inženýrem:</p> <p>ing. Dalibor Mahel</p> <p>Dne 13.9.2001 Číslo 124/2001</p>	<p></p> <p>Souhlas katastrálního úřadu po:</p> <p>ing. Pulkerťová Ludmila</p> <p>Dne říjen 2001 Číslo 2141/2001</p>
---	--	---





**bp** vodní družstvo  
 Babínův pramen  
 Tuřanské nám. 1  
 620 00 Brno  
 IČO: 4943208  
 DIČ: CZ4943208

**bp** vodní družstvo  
 Babínův pramen  
 Tuřanské nám. 1  
 620 00 Brno  
 IČO: 49432087  
 DIČ: CZ49432087



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Y	X	Poznámka
1	596121.19	1165095.52	roh plotu
2	596120.79	1165096.54	roh plotu
3	596124.74	1165104.57	
4	596126.15	1165107.43	
5	596131.27	1165104.99	
6	596131.13	1165104.72	
7	596138.88	1165101.06	
8	596140.31	1165101.57	
9	596131.59	1165105.70	
10	596126.73	1165108.61	obrubník
11	596144.16	1165102.70	obrubník
12	596129.85	1165102.15	
13	596128.43	1165099.27	
14	596129.53	1165092.17	roh plotu
15	596128.00	1165091.93	roh plotu
16	596136.29	1165095.57	
17	596137.27	1165095.11	
19	596139.04	1165098.87	obrubník
20	596133.51	1165096.88	průsečík
21	596138.29	1165102.53	průsečík
22	596137.57	1165102.53	průsečík

## **MMB/0299869/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu *Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009)* a podrobnější *Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015*). Koncepce protipovodňové ochrany byla schválena Zastupitelstvem města Brna již v roce 2008. Návrh koncepce působí jako celek a pokud má město chránit svoje obyvatele a majetky v hustě zastavěných oblastech, je nutné v místech, kde jsou pro to přiměřené podmínky, umožnit rozliv. Předmětná oblast se nachází v území změn – navrhovaná krajinná zeleň.

Vlastník pozemků 1474/11, 1474/12 opomíjí skutečnost, že za současného stavu se Balbínův pramen včetně příslušného zařízení nachází v aktivní zóně záplavového území.

V odpovědi na obavy ze zvýšení frekvence rozlivů – kapacita koryta vodního toku je rozšířena pomocí snížení – odtěžení břehové části a odsazením hrází. Výsledkem těchto navržených opatření je to, že průtoky s četností opakována do Q20 se z koryta vylévat nebudou.

V textové části Odůvodnění územního plánu je uvedeno:

Protipovodňová ochrana musí odpovídat způsobu využití ploch v okolí toku. Tomu odpovídá i rozsah stávající zástavby ponechané v ploše stanoveného rozlivu (tzn. nechráněné). Při návrhu byly uplatněny následující principy:

- Ojedinelé stávající stavby, nespĺňující výše uvedená kritéria, byly v některých případech ponechány v inundaci Q100. Zajištění protipovodňové ochrany všech objektů v nivě z veřejných prostředků není nárokové. Ochranu objektů je případně možno řešit stavebními opatřeními z iniciativy a z prostředků vlastníka nemovitosti.
- Ojedinelé stávající stavby, ponechané v rozlivu Q100, se nacházejí mimo rozliv Q20, takže stupeň jejich ochrany je přiměřený a je v souladu technickou normou TNV 75 2103 Úpravy řek, která uvádí pro stanovení kapacity koryta z hlediska protipovodňové ochrany přiměřené návrhové průtoky.

Pro rozptýlenou obytnou a průmyslovou zástavbu a souvislou chatovou zástavbu doporučuje návrhový průtok Q20.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Tento úkol lze dovodit z ustanovení § 19 odst. 1 písm. g) a i) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, podle kterých je úkolem územního plánování (mimo jiné) vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především (ale ne výhradně) přírodě blízkým způsobem (což vymezení liniového protipovodňového opatření a retenčního prostoru splňuje), a dále stanovovat podmínky pro rozvoj sídelní struktury a kvalitní bydlení, přičemž mezi těmito podmínkami je i zajištění protipovodňové ochrany v záplavovém území.

Řešení konkrétních námitek vlastníků dotčených nemovitostí bude realizováno až při projednávání dokumentace pro územní rozhodnutí. Upřesnění na základě místních podmínek se předpokládá při dalším stupni projektové dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí). Cílem opatření je bezpečně provedené povodňového průtoku.

Povinnost vymežit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhuje opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.



*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Námítka č.2**

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Požadavek směřuje na vyznačení Balbínova pramene do územního plánu. Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území vymezením a stanovením podmínek především pro plochy podle významu, plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání ploch, koncepci prostorového uspořádání sídla a další koncepce a systémy.*

*Celé řešené území je rozděleno bezezbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají zpravidla v zastavěném území a zastavitelných plochách stanovenou specifikaci prostorového uspořádání a výjimečně i specifikaci způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší 6,5 m.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu a je spíše předmětem řešení územně analytických podkladů (ÚAP) v podobě hodnot území či předmětem ochrany přírody a krajiny z pohledu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v podobě např. významného krajinného prvku – prameniště vodního toku atp.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Koncepce protipovodňové ochrany byla schválena Zastupitelstvem města Brna již v roce 2008. Návrh koncepce působí jako celek a pokud má město chránit svoje obyvatele a majetky v*

*hustě zastavěných oblastech, je nutné v místech, kde jsou pro to přiměřené podmínky, umožnit rozliv. Předmětná oblast se nachází v území změn – navrhovaná krajinná zeleň.*

*Vlastník opomíjí skutečnost, že za současného stavu se Balbínův pramen včetně příslušného zařízení nachází v aktivní zóně záplavového území.*

*V odpovědi na obavy ze zvýšení frekvence rozlivů – kapacita koryta vodního toku je rozšířena pomocí snížení – odtěžení břehové části a odsazením hrází. Výsledkem těchto navržených opatření je to, že průtoky s četností opakována do Q20 se z koryta vylévat nebudou.*

*V textové části Odůvodnění územního plánu je uvedeno:*

*Protipovodňová ochrana musí odpovídat způsobu využití ploch v okolí toku. Tomu odpovídá i rozsah stávající zástavby ponechané v ploše stanoveného rozlivu (tzn. nechráněné). Při návrhu byly uplatněny následující principy:*

- Ojedinelé stávající stavby, nespĺňující výše uvedená kritéria, byly v některých případech ponechány v inundaci Q100. Zajištění protipovodňové ochrany všech objektů v nivě z veřejných prostředků není nárokové. Ochranu objektů je případně možno řešit stavebními opatřeními z iniciativy a z prostředků vlastníka nemovitosti.*
- Ojedinelé stávající stavby, ponechané v rozlivu Q100, se nacházejí mimo rozliv Q20, takže stupeň jejich ochrany je přiměřený a je v souladu technickou normou TNV 75 2103 Úpravy řek, která uvádí pro stanovení kapacity koryta z hlediska protipovodňové ochrany přiměřené návrhové průtoky.*

*Pro rozptýlenou obytnou a průmyslovou zástavbu a souvislou chatovou zástavbu doporučuje návrhový průtok Q20.*

*Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Upřesnění na základě místních podmínek se předpokládá při dalším stupni projektové dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí)*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

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

7117

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Děle dne:	23 -06- 2020
Č.j. MMB:	0299874
PK:	

### NÁMITKA – PŘIPOMÍNKA\*

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(\* nehodící se škrtněte)

#### Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [REDAKCE]  
Datum narození: [REDAKCE]  
Trvalé bydliště: [REDAKCE]

Jsem – nejsem\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Ivanovice, parcela č. [REDAKCE]

#### Vznáším tyto námitky – připomínky\*:

1)

**Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černožorská**

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

#### Zdůvodnění:

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.

Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.

Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vncena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

1

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu. Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic. Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřípustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

1



Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černožorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV“ neboli „Smíšené plochy výroby a služeb“ dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

- b) Sousedící lokalita severně nad stavbou Bauhaus – v návrhu označená jako I-2
- Zásadně nesouhlasím se změnou stávající plochy B na plochu komerční vybavenosti W/a3.
  - Navrhuji definovat tuto lokalitu I-2 jako plochu B, případně v kombinaci se smíšenou obytnou (C/r2) při ulici Hradecká.

- c) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)
- Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva E-2 nebo W pouze v části podél ulice Hradecká.
  - V případě zástavby této lokality požaduji vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z magistrály Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

#### Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádám, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, degradace půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

#### Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice

- a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice, Řečkovice a Medlánky.
- *Nesouhlasím s vybudováním nové propojovací komunikace mezi výše uvedenými městskými částmi.*
  - *Požaduji vypuštění této plánované komunikace*

**Zdůvodnění:** Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černožorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí. Předmětná komunikace zásadním způsobem poškozují chráněný zdroj pitné vody v prostoru hranice katastru Ivanovice a Řečkovice, přičemž vodní zdroje v současné situaci sucha požívají zvláště zvýšené ochrany.

- b) Lokalita R-3 – nesouhlasím s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.



**6****-****7**

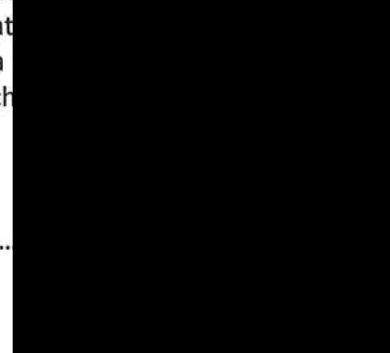
- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požaduji také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

**6****-****7**

**Zdůvodnění:** Chci tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Chci, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatkem zeleně a slunce. Bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a proměnila v tuctové „betonové“ sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních

V Brně dne ...26.6.2020

Podpis .....



## **MMB/0299874/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Rozvojová lokalita I-2, resp. plocha W/a3 zahrnuje také pozemky stávajících rodinných domů, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako stabilizovaná plocha bydlení s podrobnějším funkčním typem všeobecné bydlení (BO). Podatel požaduje v rozvojové lokalitě I-2 vymezení plochy bydlení (B) v případné kombinaci s plochou smíšeně obytnou (C) namísto plochy komerční vybavenosti (W). Na základě vícečetných podání k ploše komerční vybavenosti (W) v rámci rozvojové lokality I-2 bylo řešení rozvojové lokality přezkoumáno a upraveno tak, že z důvodu již existujících staveb v předmětné ploše byla plocha komerční vybavenosti zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2) přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Vymezení plochy bydlení není s ohledem na externalitu z dopravy vhodné. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyřata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se částečně mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení se mění ve své části takto:

Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.*

*Na základě uvedeného je tak v Návrhu ÚPmB vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medládkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medládky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medládky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z roku 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vychází z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vycházelo z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na změnu plochy změn pro bydlení B/k3 na plochu smíšenou obytnou C/k3 podél budoucí městské třídy a ve zbývajících částech plochy B změnit, v souladu s požadavkem městské části Brno-Řečkovice a Mokrý Hora, strukturu a výškovou úroveň zástavby z B/k3 na B/r2. Návrh územního plánu takto bude upraven.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020. Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území; v části navazující na stávající plochy bydlení je zvolena hladina "2" a v návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati pak výšková hladina „3“.*

*Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*K obdobnému obsahu námítky (snížení intenzity a výškové úrovně zástavby z 3 na 2 v lokalitě R-3) při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů městské části Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. Na základě tohoto podnětu došlo k úpravě návrhu řešení pro 2.opakované veřejné projednání, kdy u funkční plochy změn pro bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 byla snížena výšková úroveň na "2" a došlo ke změně struktury zástavby z B/v3 na B/r2. V návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati byla ponechána výšková úroveň "3" s úpravou funkčního využití pro funkci smíšenou obytnou, které lépe reflektuje na žádané využití území. Tímto návrhem řešení se námítce v této části podání vyhovuje v maximálně možném rozsahu. Dopravní napojení této lokality není vázáno jen na k.ú. Ivanovice, ale koridory dopravní obsluhy území jsou směřovány do všech navazujících městských částí, tj. jak do MČ Brno-Medlanky, tak do MČ Řečkovice a novým dopravním koridorem R/1 svedeny do Svitavské radiály.*



*Minimální procentuální zastoupení zeleně je povinnou součástí všech funkčních ploch bydlení a ploch smíšených obytných, které jsou v daném území nejvíce zastoupeny; tento podíl může být upřesněn (zvýšen) v územně plánovacím podkladu – předepsané územní studii ÚS - 05, která je podmínkou pro rozhodování v území. Jednou z podmínek pro pořízení ÚS je rezidenční charakter území doplnit městskou zelení. Uvedený požadavek není tedy nezbytné řešit na úrovni ploch v ÚPmB.*

*Na základě výše uvedeného se tak námítce vyhovuje částečně.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Tato rozvojová lokalita má za úkol primárně rozvíjet plochy bydlení, smíšené obytné a sport. Rozhodování o změnách v území je zde však podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 05, kde dle karty této rozvojové lokality bude řešena sídelní zeleň a veřejná prostranství. Její budoucí řešení ve vztahu k plochám zeleně tuto chvíli není žádoucí předjímat. Pro zajištění sídelní zeleně je územním plánem stanoveno pro plochy bydlení a smíšené obytné, které v této lokalitě převažují, minimální procentuální plošné zastoupení zeleně ve vztahu k pozemku.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 30.06.2020

Č.j. MMB: 0299882

7275

## NÁMITKY

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299882/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

Fyzická osoba

Jméno, příjmení:

Datum narození :

Trvalé bydliště:



mb1es7739afd7

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

„Nemovité věci“

Upřesnění obsahu námítky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Horní Heršpice

Katastrální území

Horní Heršpice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Propojka ulice Bohunická – Ořechovská (označení v mapě HH/4)

Navrhované propojení ulic Bohunická – Ořechovská – označení v mapě HH/4 (dále jen „Stavba“) se v Územním plánu města Brna objevuje již od roku 1994 a doposud nebyla tato Stavba zrealizována. Navrhovanou stavbou dotčené Nemovité věci v mém vlastnictví jsou pod stavební uzávěrou a tím velmi výrazně znehodnocují mé Nemovité věci. Nemůžu tak svůj rodinný dům včetně pozemků jakkoliv technicky zhodnocovat, zvelebovat, provádět jakékoliv stavební úpravy a investice do Nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že nebyla Stavba zrealizována, předpokládáme ani vyprojektována, nebyla zahájena příprava Stavby, zcela jistě není natolik strategicky podstatná a veřejně prospěšná.

Žádám o zrušení tohoto dopravního řešení, které je ekonomicky a technicky příliš náročné – vytvoření této komunikace by znamenalo přemostit nejen železniční trať, ale i odbočovací pruh na D1, samotnou D1 a najížděcí odbočovací pruh z D1 směr Vídeň. I přesto, že v roce 2010, kdy původní majitelé Nemovitých věcí (rodiče) podali tutéž námítku proti Stavbě, které nebylo vyhověno, trvám na své žádosti o přehodnocení navrhované Stavby a její zrušení.

V Brně dne 29.6.2020

Podpis

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0299882/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci námitky je vysloven nesouhlas se záměrem HH/4 Bohunická - Ořechovská.*

*Jedná se o dlouhodobý záměr, který je vymezen již v současném územním plánu, tedy zástavba při ulici Bohunické není v území stabilizována. Nejedná se tedy o nový záměr, ale novým územním plánem bylo potvrzeno jeho sledování.*

*To, že zatím nedošlo k jeho realizaci není záležitostí územního plánu, ale přípravy stavby.*

*Z výše uvedených důvodů nelze námitce vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





Současný Váš další návrh ÚP (ke dni 22. 6. 2020) nerespektuje celistvost stejného území obou ulic a přináší už na první pohled viditelnou zcela účelovou změnu. Vaším „svatým grálem“ se nyní staly výškové standardy budov, které se používají už řadu let. Je ale třeba správně posoudit, kam, v jaké souvislosti a do jaké lokality se příslušná výška hodí. Například v zástavbě proluky s okolními vysokými domy je žádoucí mít opět přibližně stejně vysoký dům. Do naší oblasti, v klidové části území města, se zahradami, s různou velikostí parcel, ale stejného charakteru území, s bohatě členitou zelení, patří nízkopodlažní individuální rodinné domy tak, aby se co nejvíce staly přirozenou součástí celého prostoru a nijak ho nerušily. Jaké jsou naše priority pro nový ÚP ? Už dříve jsme je jmenovali, je to nová komunikace s chodníky, kanalizace, osvětlení, dostavba nového vodovodu ( ten si stavíme sami a na vlastní náklady po etapách, pak celé dílo bezplatně darujeme městu ! ). Za této situace ale rozhodně není zde prioritou změna klasifikace užívání území, jak to uvádí Váš návrh ÚP.

Váš návrh ÚP jinak jednotnou oblast obou ulic rozděluje, a to :

- prostor Novomoravanská – Moravanské lány je uveden jako B/r2, tedy bydlení rezidenční, nízkopodlažní, s výškou budov 3 - 10 m, a to včetně pozemků, které připadají k lichým číslům popisným ulice Moravanské lány,
- prostor Moravanské lány – hranice k. ú. města Brna je uveden jako C/v3, tedy plocha smíšená obytná, volná, s výškou budov 6

- 16 m, tedy pozemky, které připadají k sudým číslům popisným ulice Moravanské lány,
- prostor Novomoravanská – Moravanská – Moravanské lány je uveden jako C/v3, tedy plocha smíšená obytná, volná, s výškou budov 6 – 16 m, ale pouze ta část pozemků, které bezprostředně přiléhají k uvedeným ulicím.

Kde je logika věci? Proč toto komplikované, ale v mapě přesně vymezené území, má rozdílné podmínky užívání, rozdílnou výšku budov, navíc u ulice Moravanské lány se týká jen jejích vyšších sudých čísel popisných, nižších čísel nikoliv, jakým způsobem, podle jakého kritéria, byl stanoven plošný rozsah celého návrhu, atd.?

Z celého tohoto nového návrhu ÚP se jako červená niť vine pouhá účelovost, ale ne v zájmu občanů zde už bydlících, ani těch, co zde na svých pozemcích budou stavět.

Účastnili jsme se veřejného projednávání ÚP dne 22. 6. 2020, námitku v tomto uvedeném smyslu jsme přednesli, odpověď byla jediná, obecná, bez znalosti uvedených detailů, lze se o tom přesvědčit z pořizovaného audiovizuálního záznamu.

Proto na základě výše uvedeného podáváme tuto námitku a s takovou změnou ÚP nesouhlasíme.

Laslov Stefan



V Brně dne 28. 6. 2020

## **MMB/0299885/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh nového ÚP v severní části lokality Pr-1 (severně komunikace Moravanská) reaguje na územní podmínky, které omezují možnost využití celého území výhradně pro zástavbu rezidenčního charakteru, tj s vymezeními plochami bydlení B/r2.

Platný ÚPmB ve znění změny č. B36/15-0/Z, účinné od 09/2020 vymezuje v kontaktním území podél komunikace Moravanská a budoucího MÚK mosty Moravanská plochu smíšenou obchodu a služeb (SO) s vyznačeným hlukově zatíženým územím, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny. V rámci funkce SO je dnes možné stavby pro bydlení v ploše realizovat, zároveň je vyjádřeno, že takové využití může být omezeno kvůli podmínkám v území. Proto zpracovatel správně v návrhu nového ÚP reagoval vymezením plochy smíšené obytné (C), která má i svoji prostorovou specifikaci "v3" umožnit vytvořit bariéru pro ochranu dále na severu vymezených ploch bydlení B/r2.

V kontaktu se správním územím obce Moravany jsou plochy smíšené obytné C/v3 navrženy z důvodu vytvoření urbanisticky vhodného přechodu funkcí tak, aby na území smB vymezované návrhové plochy bydlení B nenavazovaly přímo na stávající plochy výroby na území obce Moravany viz v. č. O.3 Širší vztahy). Původní předpokládaný rozvoj na hranici obou územně samosprávných celků předpokládal i na území Moravan vznik obytné čtvrti. Obec nakonec upřednostnila rozvoj výroby a návrh nového ÚP města Brna v oblasti Moravanských lánů reaguje na skutečný stav v území vymezením ploch smíšených obytných. Plochy bydlení mají být vymezovány v místech, kde je možno zajistit kvalitu prostředí. Proto jsou na vybraných částech území (viz výše) vymezeny plochy smíšené obytné.

(Pozn.: plocha C - smíšená obytná nereguluje poměr smíšeného využití a bydlení. Využití pro bydlení v ploše C může převládat. Plochy SO v platném ÚPmB mají využití pro bydlení omezeno do 50 % výměry plochy. V novém ÚP nelze v plochách C předjímat, zda bude jejich využití více směřovat k vybavenosti, či k bydlení. Zde plocha C pouze vyjadřuje možné omezení využití pro bydlení, pro něž jsou vyžadovány kvalitní územní podmínky.)

V kontaktu s komunikací Moravanská a výrobními plochami v obci Moravany nelze kvalitu prostředí pro bydlení plně garantovat.

K výškové úrovni "3" v plochách C doplňujeme, že vzhledem k množství uplatněných námitek majitelů dotčených pozemků byl dán pokyn zpracovateli přehodnotit nastavenou výškovou úroveň a upravit návrh ÚP pro opakované veřejné projednání. Tím se částečně vyhovuje. K upraveném návrhu ÚP se bude moci opět každý vyjádřit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

Návrh pro veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno

Adresa

Jsem ~~nejsem~~<sup>\*</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Žebětín [795674], parc. č. [REDACTED]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme následující námítky:

- 1) Námítka k vymezení ploch (stabilizované plochy)
- 2) Námítka ke způsobu využití (plochy zemědělské – A)
- 3) Námítka k výškové úrovni zástavby

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

#### ad 1) Námítka k vymezení ploch

V návrhu územního plánu jsou pozemky [REDACTED] k.ú. Žebětín, Brno uvedeny jako plochy stabilizované, tedy plochy území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, kdy podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem.



Tento návrhový stav neodpovídá stávajícímu využití lokality, kdy dlouhodobě neprobíhá zemědělská výroba a lokalita je residuem zahrádkářské kolonie a zemědělství, která je postupně přestavována na bydlení v rodinných domech. Zástavba lokality rodinnými domy při ulici Ríšova, Májová a Akátová oddělila tuto stabilizovanou plochu zemědělství s tím, že se přilehlé pozemky mění v klidovou zónu s komunikacemi odpovídajícími provozu převážně osobních automobilů. Příjezd zemědělské techniky k zemědělským plochám je v podstatě nemožný a jejich obhospodařování nereálné. Návrhový stav územního plánu, který stabilizuje tuto plochu zemědělství tak neodpovídá reálnému stavu pozemků, ani možnosti jejich využití.

Z výše uvedených důvodů namítáme označení ploch jako stabilizovaných a navrhuje jejich začlenění do rozvojových ploch.

#### ad 2) Námitka ke způsobu využití

V návrhu územního plánu je území plochou zemědělství – A. Jak bylo uvedeno výše, zemědělství a zemědělská výroba v těchto plochách již neprobíhá. Vzhledem k postupné zástavbě rodinnými domy v přilehlých ulicích a postupné přeměně na klidovou zónu bydlení tedy namítáme navrhované plochy zemědělství.

V příloze č. 1 této námítky přikládáme návrh řešení funkčních ploch, který by reflektoval postupnou zástavbu a poměry v lokalitě. Záměrem vlastníka pozemku je realizovat bydlení v rodinných domech s dopravním napojením na prodloužení ulice Ríšova.

Vzhledem k výše uvedenému, navrhujeme regulativ PLOCHY BYDLENÍ – B. Tento regulativ umožňuje budoucí využití lokality, které považujeme za funkčně vhodnější, lépe reagující na vývoj a potřeby lokality i vlastníka dotčených pozemků.

#### Ad 3) Námitka k výškovému rozpětí

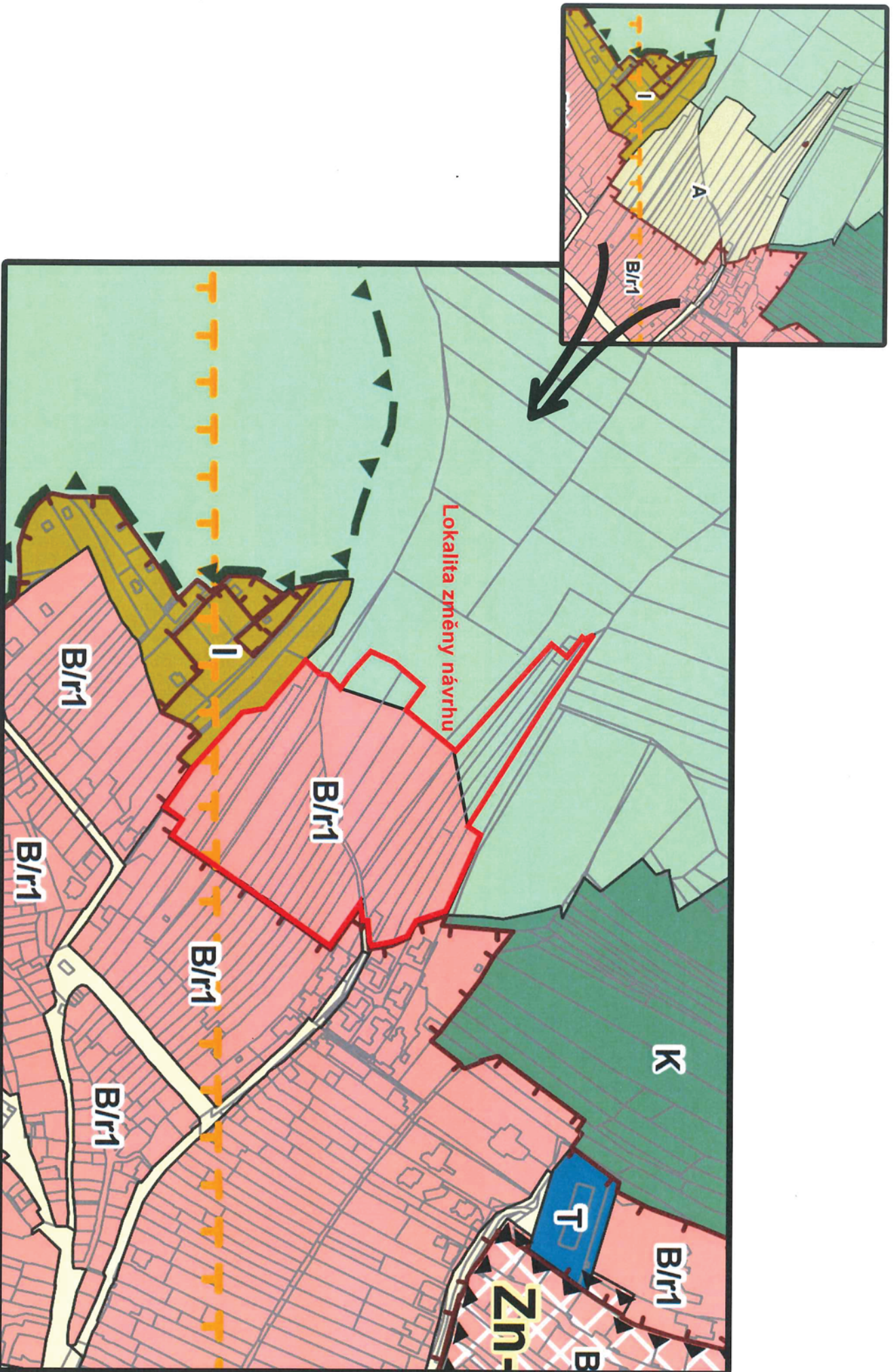
Vzhledem ke skutečnosti, že v návrhu ÚPMB jsou plochy dotčených pozemků označeny jako plochy zemědělství, není zde uveden výškový regulativ. Tento návrhový stav tedy neřeší výšku staveb ani výškovému uspořádání v lokalitě. V návaznosti na výše uvedené navrhuje v souladu s plochami B/r1 (v sousedství) aplikovat stejnou výškovou úroveň zástavby

V Brno dne 26.6.2020 Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



Příloha č. 1 - návrh úpravy funkčního využití



## **MMB/0299889/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou stabilizovanou plochou zemědělskou a požaduje zařazení do rozvojové plochy, do plochy bydlení a stanovení výškové úrovně.

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

Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajiny především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.

Ze závazné textové části Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem), čemuž plně odpovídá vymezená stabilizovaná plocha zemědělská.

Z odůvodnění Návrhu ÚPmB totiž vyplývá: "V případě výkladu pojmu „zemědělské využití“ se jedná o celou šíři možného využití: tj. jak o produkční hospodaření (např. pěstování hospodářských plodin – obiloviny, píce, luskoviny, okopaniny, olejnin apod., dále také ovocnářství, vinařství a pěstování chmele atd., ale i chov dobytka a např. také včelařství či rybníkářství), tak o další funkce (např. pastva zvířat, půdoochranná a protierozní opatření, vodohospodářská opatření, krajinnotvorné prvky jako jsou remízky či stromořadí apod.). Stavby jsou v uvedených plochách však omezeny podmínkou: při umístění staveb musí být individuálně vyhodnocován soulad záměru s přírodními či krajinnými hodnotami území. Pro úplnost je třeba poznamenat, že obecně jsou dále přípustné záměry v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona." Z uvedeného je tedy zřejmé, že plochy zemědělské jsou určeny jak pro hospodářské využití, tak mají i mimoprodukční funkce, které vyplývají jednak z příslušných právních předpisů, ale také reflektují aktuální stav, charakter a využití daného území. Do ploch zemědělských jsou totiž zahrnuty různé druhy pozemků zemědělského půdního fondu např. sady nebo trvalé travní porosty s případnými rozptýlenými stromy a keři určené také pro chov a pastvu zvířat a tyto mohou plnit např. ekologicko-stabilizační funkci. Plochy zemědělské tak nelze chápat pouze jako intenzivní hospodářskou činnost s produkční funkcí (více viz příslušná kapitola odůvodnění Návrhu ÚPmB, část viz výše)

Vzhledem k tomu, že plochy zemědělské stanoveny jako plochy "volné", nejsou tak primárně určeny k umístění staveb, a proto není pro tyto plochy žádoucí a nutné určovat strukturu

*zástavby či výškovou úroveň resp. a priori se pro dané "nestavební" plochy neurčuje struktura zástavby a výšková úroveň, protože se nepředpokládá resp. nepřipouští jejich intenzivní zastavění.*

*Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy stabilizované plochy zemědělské, které nejlépe reflektují stávající využití daného území, na plochy zde dosud neprověřeného bydlení v rámci rozvojové lokality.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 30-06-2020

7274

Č.j. MMB: 0299892

## NÁMITKY

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299892/2020

listy: 1

druh:

přílohy:

li/sv:

### Fyzická osoba

Jméno, příjmení:



Datum narození:



mmb1es7739afe0

Trvalé bydliště:



Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Horní Heršpice, parc č. [redacted]  
(„Nemovitě věci“)

### Upřesnění obsahu námítky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Horní Heršpice

Katastrální území

Horní Heršpice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

parc č. [redacted]

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

**Propojka ulice Bohunická – Ořechovská (označení v mapě HH/4)**

Navrhované propojení ulic Bohunická – Ořechovská – označení v mapě HH/4 (dále jen „Stavba“) se v Územním plánu města Brna objevuje již od roku 1994 a doposud nebyla tato Stavba zrealizována. Navrhovanou stavbou dotčené Nemovitě věci v mém vlastnictví jsou pod stavební uzávěrou a tím velmi výrazně znehodnocují mé Nemovitě věci. Nemůžu tak své Nemovitě věci jakkoliv technicky zhodnocovat, zvelebovat, provádět jakékoliv stavební úpravy a investice do Nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že nebyla Stavba zrealizována, předpokládáme ani vyprojektována, nebyla zahájena příprava Stavby, zcela jistě není natolik strategicky podstatná a veřejně prospěšná.

Žádám o zrušení tohoto dopravního řešení, které je ekonomicky a technicky příliš náročné – vytvoření této komunikace by znamenalo přemostit nejen železniční trať, ale i odbočovací pruh na D1, samotnou D1 a najížděcí odbočovací pruh z D1 směr Vídeň. I přesto, že v roce 2010, kdy jsem podával námítku proti Stavbě, které nebylo vyhověno, trvám na své žádosti o přehodnocení navrhované Stavby a její zrušení.

V Brně dne 29.6.2020

Podpis: ....



## **MMB/0299892/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci námitky je vysloven nesouhlas se záměrem HH/4 Bohunická - Ořechovská.*

*Jedná se o dlouhodobý záměr, který je vymezen již v současném územním plánu, tedy zástavba při ulici Bohunické není v území stabilizována. Nejedná se tedy o nový záměr, ale novým územním plánem bylo potvrzeno jeho sledování.*

*To, že zatím nedošlo k jeho realizaci není záležitostí územního plánu, ale přípravy stavby.*

*Z výše uvedených důvodů nelze námitce vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

7123

# PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

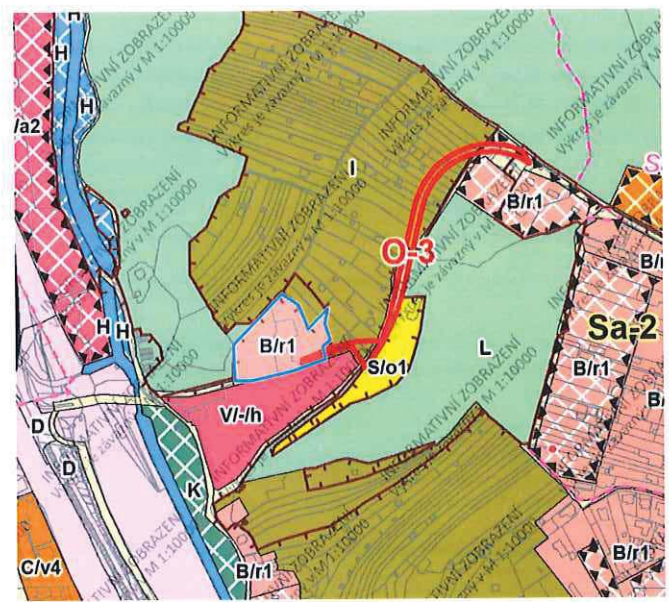
Došlo dne: 29-06-2020  
 Č.j. MMB: 0299893  
 Příl.: .....

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>		Právnícká osoba	
<b>Název organizace:</b>		Rezidence Obrány s.r.o.	
<b>Adresa / sídlo:</b>		Tř. Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno	
<b>Kontakt:</b>	<b>Kontaktní osoba:</b>	Ing. Žarorský Jaroslav	<b>Datum narození:</b>
	<b>Email:</b>	kalinova@reko.cz	<b>Telefon:</b> 545428100
<b>Vlastnický vztah podatele:</b>		vlastník pozemků a investor výstavby	

<b>Námítka</b>	<b>číslo:</b>	1
----------------	---------------	---

- 1 - nesouhlasíme s koeficientem B/r1 na poz. p.č. 4513, 4512, 4511, k.ú. Královo Pole, na poz. 4513 je bytový dům těsně před kolaudací, na ostatních pozemcích je ve stávajícím ÚP – BO, žádáme o koeficient B/v3. 1
- 2 - nesouhlasíme s umístěním O-3 na pozemku p.č. 4511 a žádáme o přinejmenším zachování stávajícího umístění do plochy BO dle stávajícího ÚP 2

Námítka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 29-06-2020

Podpis [Redacted Signature]



Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:  
 Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno





OPIS

TOTO ROZHODNUTÍ MĚLO PRAVNÍ  
MŮCI DNE - 4. 03. 2020  
e je vykon

Úřad městské části města Brna  
Brno-Královo Pole  
Odbor územního a stavebního řízení  
Palackého tř. 59, 612 93 Brno

Úřad mě  
Br  
Palacké  
odbor úze

Č. j. 15342/19/2300/1358/To - 5

Brno

Vyřizuje: Bc. Jaroslav Tošovský, tel.č.: 541588253

Rezidence Obřany s.r.o.  
Třída Kpt. Jaroše 1845/26  
602 00 BRNO  
zast.  
Ing. arch. David Hoffmann  
ADH architects, s.r.o.  
Horova 1918/388  
616 00 BRNO

## ROZHODNUTÍ

Dne 01.10.2019 podal stavebník společnost Rezidence Obřany s.r.o., Třída Kpt. Jaroše 1845/26, 602 00 Brno zastup. Ing. arch. David Hoffmann, ADH architects, s.r.o., Horova 1918/388, 616 00 Brno, u odboru územního a stavebního řízení ÚMČ Brno-Královo Pole žádost o povolení změny stavby před dokončením na stavební záměr nazvaný: „Bytový dům – Nad Kostelní Zmolí, p.č. 4513 k.ú. Královo Pole - změna stavby před dokončením č. 2“ na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole. Podáním dne 03.01.2020 doložil stavebník poslední chybějící doklady.

Stavba byla povolena stavebním povolením ze dne 12.7.2012, č.j. 11/2404/2300/237/PH a rozhodnutím o změně stavby před dokončením ze dne 2.9.2019 Č. j. 19489/18/2300/1674/To - 4 vydanými zdejší stavebním úřadem.

### *Popis a odůvodnění změny:*

*Dům je šestipodlažní, zastřešen plochou střechou, jednotlivá kaskádovitě uskakující podlaží pak zastřešena zčásti terasami. Hlavní vstup do objektu je z východní strany z terénu do 1.P.P.*

*Dům je k dopravnímu systému připojen komunikací s možností příjezdu osobním autem.*

### *Navrženými stavebními úpravami pro dojde ke změně:*

*1.P.P. - počet sklepů se zvýší ze 3 na 4 (změna velikosti původních sklepů) a změni se dispozice technických místností.*

*1.N.P. - původní byt 1.4 (4 + kk) se rozdělí na byt 1.4 (3+kk) a na vznikající nový byt 1.5 (1+kk) a markýza nad vchodem do 1.P.P. se upraví na pochozí terasu náležící k bytu 1.5. Také se změni počet sklepů ze 4 na 2 (změna velikosti původních sklepů).*

*2.N.P. – stavebními úpravami vzniknou nově byt 2.6 a nebytová jednotka (ateliér) 2.7 a včetně přiléhajících teras k nim. Dále se původní byt 2.4 (4 + kk) rozdělí na byt 2.4 (3+kk) a na vznikající nový byt 2.5 (1+kk) a markýza nad vchodem do 1.P.P. se upraví na pochozí terasu náležící k bytu 1.5. Také se změni počet sklepů ze 4 na 2 (změna velikosti původních sklepů).*



**Úřad městské části města Brna**  
**Brno - Královo Pole**  
**Odbor územního a stavebního řízení**  
Palackého tř. 59, 612 93 Brno

č.j.: 08/13433/US/1814/St  
vyřizuje: Ing. Stejskalová, tel.: 541 588 229  
e-mail: stejskalova@krpole.brno.cz

Brno 15.1.2009

TOTO ROZHODNUTÍ NABÝLO PRÁVNÍ  
MOCI DNE ..... 19. 1. 2009 .....  
a je vykonatelné

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Úřad městské části  
Brno - Královo Pole  
Palackého tř. 59,  
odbor územního a stavebního řízení  
(3)

### Územní rozhodnutí č. 663

Úřad městské části města Brna, Brno - Královo Pole, odbor územního a stavebního řízení, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 68/2007 Sb. a č. 191/2008 Sb. (stavebního zákona), projednal a posoudil v územním řízení podle ustanovení § 84 až § 94 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 549 o umístění stavby čtyř rodinných domů na pozemcích p.č. 4511 a 4512 k.ú. Královo Pole, administrativní budovy na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole a příjezdové komunikace včetně inženýrských sítí na pozemcích p.č. 4272, 4513, 4512 a 4511 k.ú. Královo Pole v lokalitě Kostelní Zmola, kterým bylo změněno původní územní rozhodnutí č. 307 o umístění stavby čtyř rodinných domků na pozemcích p.č. 4511 a 4512 k.ú. Královo Pole, výrobní hala na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole a příjezdová komunikace včetně inženýrských sítí na pozemcích p.č. 4575, 4513, 4512 a 4511 k.ú. Královo Pole ze dne 26.9.1994 č.j. OÚSŘ : 1164/94/Ing.Pill./Ada, které dne 3.5.2004 pod č.j.: 04/3786/US/569/St vydal OÚSŘ ÚMČ Brno – Královo Pole, a kterou dne 29.10.2008 podala společnost BPI GROUP, IČ: 277 01 166, se sídlem Gajdošova 7, Brno, v zastoupení společnosti A+S, s.r.o., IČ: 255 84 553, Malinovského 365/1, Miroslav, a na základě tohoto posouzení vydává podle § 94 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

#### změnu územního rozhodnutí č. 549

o umístění stavby čtyř rodinných domů na pozemcích p.č. 4511 a 4512 k.ú. Královo Pole, administrativní budovy na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole a příjezdové komunikace včetně inženýrských sítí na pozemcích p.č. 4272, 4513, 4512 a 4511 k.ú. Královo Pole v lokalitě Kostelní Zmola, kterým bylo změněno původní územní rozhodnutí č. 307 o umístění stavby čtyř rodinných domků na pozemcích p.č. 4511 a 4512 k.ú. Královo Pole, výrobní hala na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole a příjezdová komunikace včetně inženýrských sítí na pozemcích p.č. 4575, 4513, 4512 a 4511 k.ú. Královo Pole tak, že se nově

na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole

umísťuje

místo původní administrativní budovy

**bytový dům.**

▪ Navrhovaná změna spočívá v umístění bytového domu místo původně umístěné administrativní budovy na pozemku p.č. 4513 k.ú. Královo Pole. Bytový dům se navrhuje jako pětipodlažní terasový objekt s jedním podzemním podlažím. V bytovém domě má být umístěno 14 bytových jednotek; v suterénu pak 21 parkovacích stání. Ostatní již umístěné objekty včetně navržených přípojek původně určených pro administrativní budovu zůstávají beze změny.

## **MMB/0299893/2020**

### **Námitka č.1**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Ve stabilizované ploše pro bydlení B/r1 při ulici Kostelní zmla, k.ú. Královo Pole se již nyní nachází objekt bytového domu před zkolaudováním o 6 podlažích Z toho důvodu je vhodné upravit charakter zástavby i výškovou úroveň předmětné plochy na B/v3.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.2**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Na celém pozemku parc. č. 4511 k. ú. Královo Pole je v Návrhu nového ÚP vymezena stabilizovaná plocha bydlení. Územní rezerva není funkčním využitím ve smyslu "plochy s rozdílným způsobem využití", tj. vymezení O-3 je na ploše s funkcí bydlení.*

*Ve skutečném stavu v území je nejen v místě územní rezervy na části pozemku parc. č.4511, ale i na části pozemku parc. č. 4512 a pozemcích parc. č. 4513/15 a 4513/16 veřejné prostranství s komunikací pro dopravní obsluhu bytové zástavby realizováno a tento stav v území odpovídá platnému ÚPmB - s vymezenou plochou komunikací a veřejných prostranství. Realizovaná zástavba BD i další zástavba musí tento stav dodržet*

*Pořizovatel s ohledem na vymezenou územní rezervu O-3 a uvažované její napojení i do komunikace severně areálu hřbitova dává pokyn zachovat v novém ÚP severně hřbitova plochu veřejných prostranství v kontinuitě s platným ÚPmB.*

*Funkční využití v území v Návrhu ÚP musí být navrženo v logických souvislostech tak, aby záměr rezervy O-3 a jejího budoucího prověření nebyl negativně ovlivněn vymezenými funkčními plochami. Proto je požadavek zachovat v kontinuitě vymezení ploch dle platného ÚPmB - nebude tím dotčeno cílové využití v námitkou uvedeném území a vyhověno bude v rozsahu požadavku na zachování využití dle platného ÚPmB.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č. j. MMB: 0299900

7002

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh  
Územního plánu města Brna - 2020

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území k.ú. Husovice parc č

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - sever

Katastrální území

Husovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

**NÁMITKA**

**Nesouhlasím s návrhem dopravního propojení mezi Obrňany a Lesnou formou návrhové Sběrné komunikace Ob/1.**

**ZDŮVODNĚNÍ**

Navrhované systémové a vysoce komfortní dopravní propojení nasměruje regionální dopravu (vztah města Brna k Bílovicím nad Svitavou a následně celého severu metropolitní oblasti) do nového dopravního koridoru, který bude likvidační nejen pro nástupy při ulicích Fryčajově a ulici Soběšické, ale i územním plánem navrhované rozvojové plochy klidného rezidenčního bydlení **Ob-1** a **Ob-4**.

Novou dopravou z regionu se také posílí již dnes neúměrná dopravní zátěž v ulici Soběšická. Ulice Soběšická měla být původně pro svou historickou podobu se zástavbou rodinných domů „chráněná“

Husovickými tunely. To se nestalo a je bez dlouhodobě požadovaných dopravních omezení využívána jako zkratka obyvateli severu města Brna (Lesná, Soběšice, Útěchov). Význam této dopravní zkratky bude ještě posílen vyprojektovanou podobou MUK Tomkovo náměstí, ze které bude možno komfortně zamířit do kterékoliv části města Brna.

V Brně

dne 28.6.2020

Podpis: ...

*\*nehodící se škrtněte*



## **MMB/0299900/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s komunikačním propojením Ob/1 Obřany - Lesná z důvodu např. nevratné devastace území, zvýšení hluchnosti a prašnosti, navýšení dopravní zátěže na Lesné a v Obřanech, likvidace rekreačního charakteru území, zásahu do zeleně.*

*V rámci Návrhu pro opakovaného veřejné projednání bude řešení upraveno a projednané vedení záměru Ob/1 vypuštěno. Rozvojové lokality Ob-1 a Ob-4 budou přeřazeny do územních rezerv. V území bude potvrzen stávající stav včetně vymezení koridoru veřejného prostranství ve stopě stávající obslužné komunikace, propojené kolem stávajícího garážového dvora do ulice Hlaváčovy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Oproti původnímu vypořádání došlo ke změně řešení a rozvojové lokality i územní rezervy nebyly vymezeny.*

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

PROJEDNÁVANÁ DOKUMENTACE:

Došlo dne: 30.06.2020

7460

## 1. Identifikační údaje podatele

## a) Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název nebo obchodní firma +  
osoba oprávněná jednatDatum narození/  
Identifikační číslo (nebo obdob.  
údaj)Místo trvalého pobytu/  
Adresa sídla (Jsem - nejsem\*) občan města  
Brna (Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše  
dotčené navrhov  
Katastrální územ

## b) Orgán veřejné správy

označení

Adresa sídla

Jméno a příjmení oprávněné osoby

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299901/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7739afe3

## 2. Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

## 3. Údaje o uplatněné námítce/připomínce

Městská část

Brno - Tuřany

Katastrální území

Bromenská Ivanovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Jako vlastníci sousedních pozemků vnášíme tak připomínku

4. Text námítky/připomínky  
včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

 ano ne

Vasouhlasíme s prodloužením stavby komunikace v ul. Jubilejní přes vavrostky lesík směrem k ulici Rolencova. Ulice je jednosměrná, úzká (v grafické části zahrnuje koridor komunikace i představenky a chodníky). Přilehlé ročníkové domy jsou stahy nestabilní (písková podlaha), stály těsně u komunikace, neumožňují její rozšíření (2 auta naproti sobě se nevejdu). Trasa má nesmyslně vést přes vavrostky lesík a zahrady (důležitá zeleně pro místní sadovou flóru), navíc o pár metrů výše je dostatečně kapacitní ulice Kuchynská, která je v ul. Rolencova.

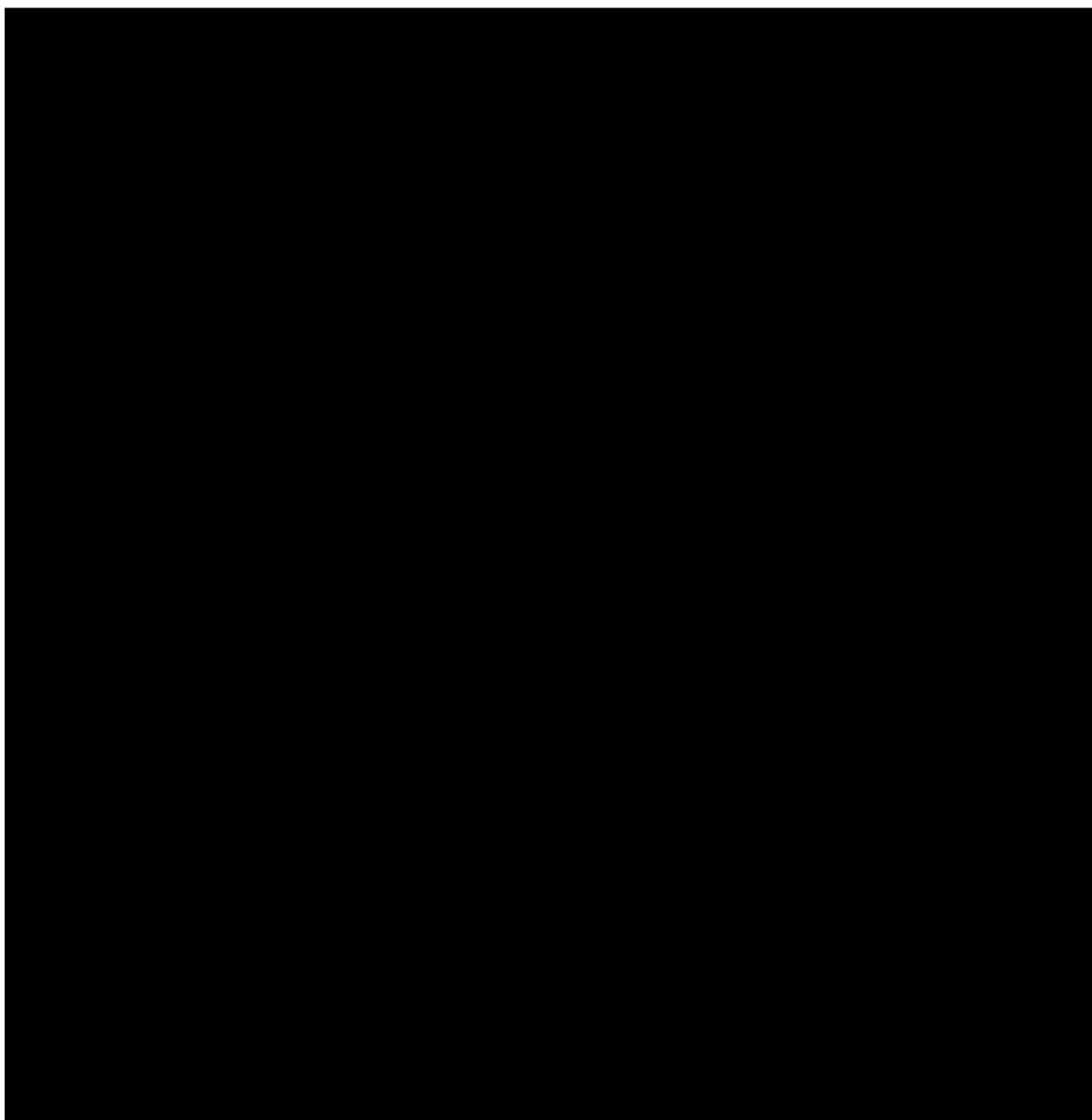
V Brně ..... dne 17.6.2020

Podpis: .....

Vyplněný formulář zašlete nejpozději do ..... na adresu:

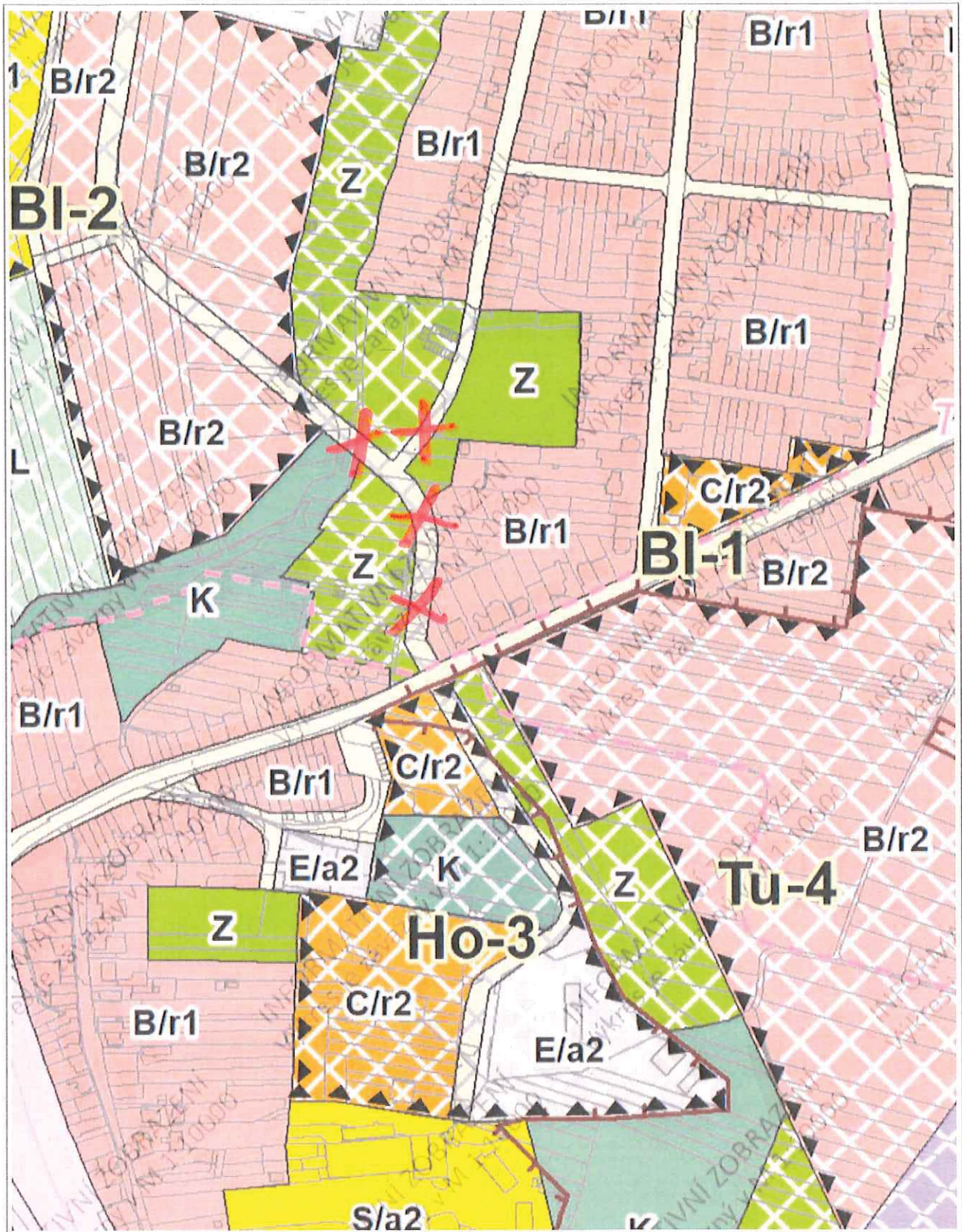
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Kontaktní osoba (jméno, mail, telefon): .....



1:1 887





1 : 3 774



**MMB/0299901/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*V rámci námitky je vysloven nesouhlas s vedením propojení komunikace Jubilejní - Rolencova. Jedná se o dlouhodobý záměr, který je v obdobné poloze vymezen již v současném územním plánu. Nejedná se tedy o nový záměr.*

*To, že zatím nedošlo k jeho realizaci není záležitostí územního plánu, ale přípravy stavby. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

6990

Č.j. MMB: 0299909  
PHI: NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Li-15 Houbařská

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Líšeň, parc č. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující  
popis lokality)

5049/24

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

Namítám, že návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy.



## Požadavek:

- 1 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na rodinné rezidentní a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů.
- 2 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil peší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.
- 3 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 4 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna
- 5 Požadují, aby návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definoval jako **nejnižší přílehlý bod upraveného terénu obvodu budovy**. Tedy metodu, která je běžně používána ve stavební a právní praxi.

## Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

„Celá lokalita je již dlouhý čas sledována k zástavbě především nízkou rezidenční zástavbou. V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).



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

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

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

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

Návrh ÚPmB řeší pouze propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova. Avšak vůbec nezohledňuje pěší propojení ulice Novolíšeňská s ulicemi Bylinková, Markovičova a Chmelnice. Propojení je dlouhodobě požadováno Statutárním městem Brnem, již je vybudováno pěší napojení z ulice Bylinkové na danou lokalitu. Probíhající územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI jej zohledňuje.

Návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1871. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 1040 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

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

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

#### 6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

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

#### 6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

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

#### 11.1 Bydlení

##### C. Požadavky na řešení

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

#### 11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

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



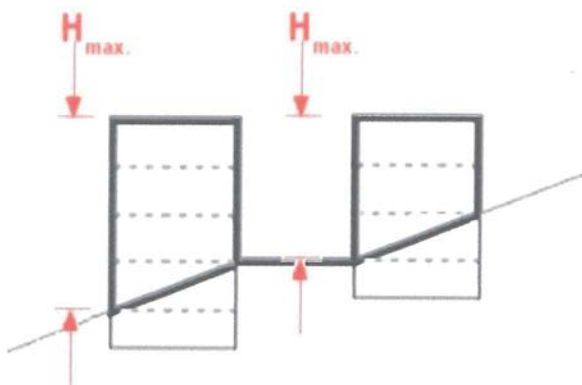
**Návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy.** Její výšku měří svisle od nejnižšího bodu upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

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

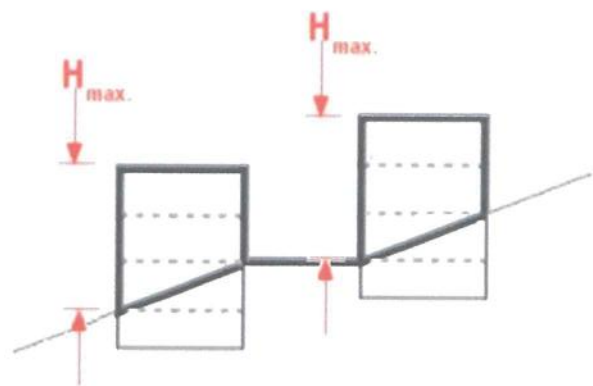
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr.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

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

obr. 1



obr. 2



V Brně..... dne 22.6.2020.....

Podpis.....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0299909/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pěší propojení jsou dle obecných podmínek využití území přípustná ve všech funkčních plochách a není nutno je jednotlivě vymezovat. Dle metodiky nového ÚP uvedené v kap. 5.7.1. textové části Odůvodnění jsou vymezována veřejná prostranství o minimální šířce 6,5 m, pěší propojení vymezována nejsou (pouze v odůvodněných případech).

Vyhovět nelze.

V upraveném návrhu ÚP byla průchodnost územím lokality Li-15 doplněna požadavkem uvedeným v kartě lokality Li-15 v textové části ÚP, u položky Doprava, prostupnost územím z ulice Novolíšeňské do ulice Kubelíkovy a Bylinkové je dále uvedena v položce Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny.

Regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost, blíže viz kap. 6.3.3.1. v textové části ÚP. Potřeby tak bude možné řešit v lokalitě Li-15 rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Oproti Zadání nového ÚP je nutno v území respektovat také nové skutečnosti ve vývoji stavu využití území, které nastaly od doby schváleného úplného znění Zadání v roce 2007.

Západní část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu, a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování proběhlo v rámci územního řízení.

Východní část lokality při ulici Houbařská a ulicích Habří, Střelnice, Samoty je podrobněji řešena v nově pořízené ÚS Habří, Líšeň (ERA, 2020), která byla pořízena na základě požadavku MČ Brno-Líšeň a která zpracovateli sloužila jako podklad pro nový ÚP (viz karta lokality odůvodnění). Územní studie území prověřila ve větší podrobnosti a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, proto pořizovatel schválil možnost jejího využití k tomuto účelu.

Obě části území naplňují cíle a úkoly územního plánování a vlastní podstatě námítky bylo v projednaném návrhu vyhověno.

Dále doplňujeme k namítané lokalitě:

Na základě výsledků projednání z června 2020 a připomínky MČ Brno-Líšeň došlo v upraveném návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v červnu 2021 k rozdělení původní lokality Li-15 na 2 samostatné lokality: zmenšené Li-15 na západní části území a nové Li-20 pro východní část území odpovídající rozsahu ÚS Habří. Zároveň na základě požadavku MČ byla pro území v oblasti prodloužené ulice Houbařská zrušena podmínka ÚS-16.

O možnosti využití ÚS Habří po vydání nového ÚP rozhodne pořizovatel na základě ověření její aktuálnosti - souladu s novým ÚP. Pak bude moci sloužit ÚS nadále jako podrobnější podklad pro rozhodování v území, což je požadavkem MČ Brno- Líšeň.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Na základě výsledků projednání z června 2020 a podaných námitek a připomínek dal pořizovatel pokyn zpracovateli na doplnění znění regulativu v kap. 6.4.2. Specifikace výškové úrovně zástavby. Cílem v novém ÚP bude regulace výšky zástavby směrem k hlavnímu uličnímu a veřejnému prostoru, aby v rámci dané plochy, charakteristické struktury zástavby či uceleného území přiléhajícího k uličnímu veřejnému prostoru byla regulace posuzována jednotným způsobem. Pro případy, kdy bude jednotlivá zástavba objekty vázána k více prostranstvím, s jinou výškou úrovně terénu bude regulativem upřesněn postup aplikace stanovených prostorových regulací.

Doplnění textů předložené v 1. opakovaném veřejném projednání v červnu 2020 se týkalo kapitol 6.4.2 textové části Výroku a 5.6. textové části v Odůvodnění. Posuzování výškové úrovně bylo upřesněno zejména pro svažité území tak, aby byl jednoznačný výklad pro danou maximální výškovou úroveň. Ne vždy se bude regulace vztahovat k nejnižšímu bodu terénu, jak požaduje podatel. Podstatný bude vztahový bod k hlavnímu veřejnému prostranství.

Proto je vyhověno námítce částečně.

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Na základě požadavku na zpřesnění aplikační praxe došlo v návrhu nového ÚP 2024 k úpravě kap. 6.4.2. Textové části výroku spočívající v zpřesnění požadavků na regulovanou výšku zástavby a její měření vůči terénu. Do kap. 6.4.2 byla doplněna také schémata. Výška zástavby je závazná v celé ploše vůči terénu, nikoliv ve vazbě na přístupové veřejné prostranství. Tím je námitce vyhověno.*



7459



## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

### Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

### Fyzická osoba

Jméno, příjmení

Došlo dne: 30.06.2020

Datum narození

Č.j. MMB:

02999-11

Příl:

Trvalé bydliště

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území Kníničky parc. č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Kníničky

Katastrální území

Kníničky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Pozemek parc. č. [redacted]

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] o výměře 3446 m<sup>2</sup> v katastrálním území Kníničky. Část tohoto pozemku (sousedící s pozemkem parc. č. [redacted]) je v návrhu územního plánu města Brna vymezena jako plocha k bydlení s výškovou úrovní rezidenční nízkopodlažní zástavby 3-10 m v ploše stabilizované, část tohoto pozemku je vymezena jako stabilizovaná plocha městské zeleně. Mám zájem o rozšíření stávající plochy k bydlení s výškovou úrovní rezidenční nízkopodlažní zástavby 3-10 m, a to alespoň v rozsahu dle přiložené přílohy, tj. aby plocha k bydlení byla alespoň 2000 m<sup>2</sup>, a to za účelem plánované výstavby rodinného domu. Oproti tomu jsem ochoten zbývající část pozemku parc. č. [redacted] bezúplatně převést na město Brno (či městskou část Kníničky), což vyřeší dosavadní problematický vztah, jelikož přes část mého pozemku nyní vede pěší cesta (která je zakončena uzamčenou závorou) a tato část pozemku by mohla posloužit občanům Kníniček mj. k lepší dostupnosti a obslužnosti dětského hřiště, které s pozemkem parc. č. [redacted] sousedí (resp. by tato část pozemku mohla být osázena stromy či jinými rostlinami zkvalitňujícími čas strávený na dětském hřišti, které je v současné chvíli zcela nevyužito). Uvedený návrh byl v minulosti projednáván se stavebním úřadem městské části Kníničky, který se k němu stavěl kladně.

V Brně dne 29.06.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



Vytvořil:

Datum: 16.10.2017 16:47

Měřtko: 1:500



**MMB/0299911/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Pozemek p.č. 3303 v k.ú. Kníničky náleží svou částí do plochy bydlení, avšak v takovém rozsahu, že je jeho stavební využití obtížné. Pořizovatel je názoru, že logickým rozšířením této plochy nedojde k narušení funkčnosti sousední plochy městské zeleně, která zde má být v budoucnu zrealizována. Proto bude udělen pokyn tuto plochu bydlení v rámci pozemku optimalizovat.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 02999/14

PHI: .....

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

7003

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh Územního plánu města Brna - 2020	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnická osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDAKCE]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDAKCE]		
Trvalé bydliště/ sídle	[REDAKCE]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území k.ú. Husovice parc č. [REDAKCE]		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno - sever		
Katastrální území	Husovice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDAKCE]		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<b>NÁMITKA</b>			
Nesouhlasím s vymezením stabilizované plochy bydlení B/r2 na plochách dnešních zahrad ve vnitrobloku vymezeného ulicemi Soběšická a Cacovická.			
Požaduji stávající vnitroblok vymežit jako plochu změn pro bydlení a zahrnout ji do rozvojové lokality Hu-2.			
Rozvojovou lokalitu Hu-2 požaduji vymežit jako Území podmíněné zpracováním územní studie.			
<b>ZDŮVODNĚNÍ</b>			
Využití zahrad stávající příměstské blokové zástavby je logickým disponibilním volným územím pro intenzifikaci zastavěného území města Brna.			
Podmínkou nové výstavby musí být nenarušení charakteru stávající stabilizované zástavby, zajištění dopravní a technické obsluhy a zajištění nezhoršené kvality prostředí.			
Vstup nové výstavby do stabilizovaného území musí být prověřen podrobnější dokumentací – Územní			

studií. Tato studie musí vyřešit reálné dopravní napojení na stávající uliční síť a navrhnout úměrnou intenzitu nové zástavby.

Územní studie Husovice, ul. Soběšická zpracovaná v roce 2018, bohužel dopravní obsluhu a oprávněné požadavky vlastníků pozemků v lokalitě nevyřešila.

Pro návrhové období nového územního plánu města Brna si rozvojová lokalita v místě zlikvidovaného historického jádra Husovic určitě zaslouží zvýšenou pozornost jak ze strany orgánů územního plánování, tak ze strany samosprávy města Brna a městské části.

V Brně dne 28.6.20.....

Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0299914/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje jiným způsobem.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro předmětné území byla pořizována změna platného ÚPmB č. B26/11-I/Z, která s ohledem na nesouhlasné námitky vlastníků pozemků dotčených návrhem ploch ve vnitrobloku a návrhem dopravního napojení k plochám ve vnitrobloku nebyla vydána.*

*Žadoucí je zbytkové plochy ZPF sevřené ve vnitrobloku využít pro optimální stavení rozvoj území Husovic, proto byla v roce 2020 zahájeno pořizené nové změny s označením B26/11-I/2020 (s upraveným obsahem dle výsledků projednání původní změny).*

*Změna platného ÚPmB vydaná Opatřením obecné povahy č. 3/2021 nabyla účinnosti v únoru 2021, proto požadoval pořizovatel do Návrhu nového ÚP pro opakované veřejné projednání převzít stav platného ÚPmB ve znění OPP č. 3/2021. Tím by bylo částečně vyhověno požadavku na vymezení návrhové plochy bydlení ve vnitrobloku a rozšíření lokality Hu-2 na pozemky ve vnitrobloku. Využití vnitrobloku bylo prověřeno územní studií, podmínka další územní studie není nezbytná.*

*Zpracovatel nového ÚP dle svého odborného zhodnocení předmětného požadavku na úpravu návrhu nového ÚP a na základě jím navržných podmínek využití území, výkladu pojmu stabilizovaná plocha (zde plocha bydlení ve vnitrobloku) zastává názor, že stavební využití vnitrobloku a jeho dopravní napojení je možno realizovat bez nutnosti vymezení návrhové plochy bydlení ve vnitrobloku, tj. propsáním pořizené změny B26/11-I/2020. Do upraveného návrhu zpracovatel ponechá funkční využití vnitrobloku i rozsah rozvojové lokality Hu-2 beze změny.*

*Pořizovatel ze své pozice a v kontextu výše uvedeného v dané věci konstatuje, že dle garance ze strany zpracovatele nového ÚP řešení v upraveném návrhu nového ÚP pro opakované veřejné projednání umožní stavební využití území, které vyplývá dnes z platného ÚPmB ve znění OOP č.3/2021 účinného od 28. 2. 2021.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 0299975  
Příl.: NAMITKA

6986

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Li-15 Houbařská	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Líšeň, parc č. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		
<b>Upřesnění obsahu námítky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno - Líšeň		
Katastrální území	Líšeň		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5049/24		
<b>Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<p>Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.</p> <p>Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.</p> <p>Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.</p> <p>Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.</p> <p>Namítám, že návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy.</p>			



### Požadavek:

- 1 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na rodinné rezidentní a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů.
- 2 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.
- 3 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 4 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna
- 5 Požadují, aby návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definoval jako **nejnižší přílehlý bod upraveného terénu obvodu budovy**. Tedy metodu, která je běžně používána ve stavební a právní praxi.

### Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

„Celá lokalita je již dlouhý čas sledována k zástavbě především nízkou rezidenční zástavbou. V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).



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

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

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

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

Návrh ÚPmB řeší pouze propojení ulic Novolíšeňská a Kubelkova. Avšak vůbec nezohledňuje peší propojení ulice Novolíšeňská s ulicemi Bylinková, Markovičova a Chmelnice. Propojení je dlouhodobě požadováno Statutárním městem Brnem, již je vybudováno peší napojení z ulice Bylinkové na danou lokalitu. Probíhající územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI jej zohledňuje.

Návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1871. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 1040 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

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

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

#### 6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

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

#### 6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

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

#### 11.1 Bydlení

##### C. Požadavky na řešení

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

#### 11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

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

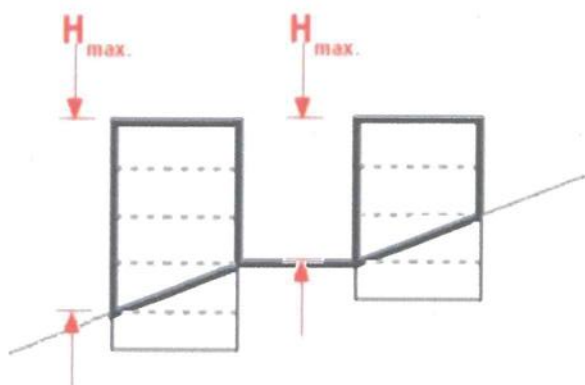
**Návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy.** Její výšku měří svisle od nejnižšího bodu upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

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

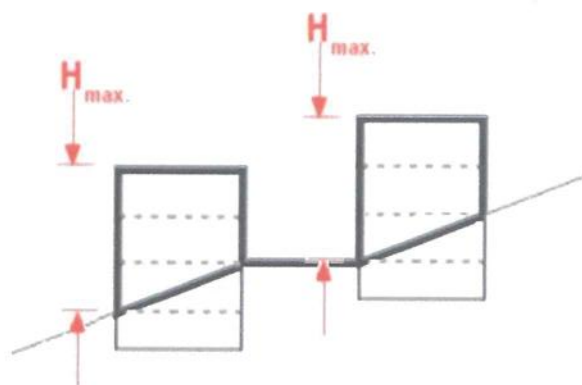
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr.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

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

obr. 1



obr. 2



V Brno ..... dne 22. 6. 2010

Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0299915/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pěší propojení jsou dle obecných podmínek využití území přípustná ve všech funkčních plochách a není nutno je jednotlivě vymezovat. Dle metodiky nového ÚP uvedené v kap. 5.7.1. textové části Odůvodnění jsou vymezována veřejná prostranství o minimální šířce 6,5 m, pěší propojení vymezována nejsou (pouze v odůvodněných případech).

Vyhovět nelze.

V upraveném návrhu ÚP byla průchodnost územím lokality Li-15 doplněna požadavkem uvedeným v kartě lokality Li-15 v textové části ÚP, u položky Doprava, prostupnost územím z ulice Novolíšeňské do ulice Kubelíkovy a Bylinkové je dále uvedena v položce Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny.

Regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost, blíže viz kap. 6.3.3.1. v textové části ÚP. Potřeby tak bude možné řešit v lokalitě Li-15 rámci vymezených ploch B, tím je námítce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Oproti Zadání nového ÚP je nutno v území respektovat také nové skutečnosti ve vývoji stavu využití území, které nastaly od doby schváleného úplného znění Zadání v roce 2007.

Západní část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu, a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování proběhlo v rámci územního řízení.

Východní část lokality při ulici Houbařská a ulicích Habří, Střelnice, Samoty je podrobněji řešena v nově pořízené ÚS Habří, Líšeň (ERA, 2020), která byla pořízena na základě požadavku MČ Brno-Líšeň a která zpracovateli sloužila jako podklad pro nový ÚP (viz karta lokality odůvodnění). Územní studie území prověřila ve větší podrobnosti a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, proto pořizovatel schválil možnost jejího využití k tomuto účelu.

Obě části území naplňují cíle a úkoly územního plánování a vlastní podstatě námítky bylo v projednaném návrhu vyhověno.

Dále doplňujeme k namítané lokalitě:

Na základě výsledků projednání z června 2020 a připomínky MČ Brno-Líšeň došlo v upraveném návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v červnu 2021 k rozdělení původní lokality Li-15 na 2 samostatné lokality: zmenšené Li-15 na západní části území a nové Li-20 pro východní část území odpovídající rozsahu ÚS Habří. Zároveň na základě požadavku MČ byla pro území v oblasti prodloužené ulice Houbařská zrušena podmínka ÚS-16.

O možnosti využití ÚS Habří po vydání nového ÚP rozhodne pořizovatel na základě ověření její aktuálnosti - souladu s novým ÚP. Pak bude moci sloužit ÚS nadále jako podrobnější podklad pro rozhodování v území, což je požadavkem MČ Brno- Líšeň.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Na základě výsledků projednání z června 2020 a podaných námitek a připomínek dal pořizovatel pokyn zpracovateli na doplnění znění regulativu v kap. 6.4.2. Specifikace výškové úrovně zástavby. Cílem v novém ÚP bude regulace výšky zástavby směrem k hlavnímu uličnímu a veřejnému prostoru, aby v rámci dané plochy, charakteristické struktury zástavby či uceleného území přiléhajícího k uličnímu veřejnému prostoru byla regulace posuzována jednotným způsobem. Pro případy, kdy bude jednotlivá zástavba objekty vázána k více prostranstvím, s jinou výškou úrovně terénu bude regulativem upřesněn postup aplikace stanovených prostorových regulací.

Doplnění textů předložené v 1. opakovaném veřejném projednání v červnu 2020 se týkalo kapitol 6.4.2 textové části Výroku a 5.6. textové části v Odůvodnění. Posuzování výškové úrovně bylo upřesněno zejména pro svažité území tak, aby byl jednoznačný výklad pro danou maximální výškovou úroveň. Ne vždy se bude regulace vztahovat k nejnižšímu bodu terénu, jak požaduje podatel. Podstatný bude vztahový bod k hlavnímu veřejnému prostranství.

Proto je vyhověno námítce částečně.

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Na základě požadavku na zpřesnění aplikační praxe došlo v návrhu nového ÚP 2024 k úpravě kap. 6.4.2. Textové části výroku spočívající v zpřesnění požadavků na regulovanou výšku zástavby a její měření vůči terénu. Do kap. 6.4.2 byla doplněna také schémata. Výška zástavby je závazná v celé ploše vůči terénu, nikoliv ve vazbě na přístupové veřejné prostranství. Tím je námitce vyhověno.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 0299928

Příl.: .....

7004

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh

Územního plánu města Brna - 2020

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území k.ú. Husovice parc č. [REDACTED]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno - sever

Katastrální území

Husovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

## NÁMITKA

**Nesouhlasím s návrhem dopravního propojení mezi Obrňany a Lesnou formou návrhové Sběrné komunikace Ob/1.**

## ZDŮVODNĚNÍ

Navrhované systémové a vysoce komfortní dopravní propojení nasměruje regionální dopravu (vztah města Brna k Bílovicím nad Svitavou a následně celého severu metropolitní oblasti) do nového dopravního koridoru, který bude likvidační nejen pro nástupy při ulicích Fryčajově a ulici Soběšické, ale i územním plánem navrhované rozvojové plochy klidného rezidenčního bydlení **Ob-1 a Ob-4**.

Novou dopravou z regionu se také posílí již dnes neúměrná dopravní zátěž v ulici Soběšická. Ulice Soběšická měla být původně pro svou historickou podobu se zástavbou rodinných domů „chráněná“

Husovickými tunely. To se nestalo a je bez dlouhodobě požadovaných dopravních omezení využívána jako zkratka obyvateli severu města Brna (Lesná, Soběšice, Útěchov). Význam této dopravní zkratky bude ještě posílen vyprojektovanou podobou MUK Tomkovo náměstí, ze které bude možno komfortně zamířit do kterékoliv části města Brna.

V Brně

dne 28.6.20.....

Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*



## **MMB/0299928/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s komunikačním propojením Ob/1 Obřany - Lesná z důvodu např. nevratné devastace území, zvýšení hluchnosti a prašnosti, navýšení dopravní zátěže na Lesné a v Obřanech, likvidace rekreačního charakteru území, zásahu do zeleně.*

*V rámci Návrhu pro opakovaného veřejné projednání bude řešení upraveno a projednané vedení záměru Ob/1 vypuštěno. Rozvojové lokality Ob-1 a Ob-4 budou přeřazeny do územních rezerv. V území bude potvrzen stávající stav včetně vymezení koridoru veřejného prostranství ve stopě stávající obslužné komunikace, propojené kolem stávajícího garážového dvora do ulice Hlaváčovy.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Oproti původnímu vypořádání došlo ke změně řešení a rozvojové lokality i územní rezervy nebyly vymezeny.*

7254

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29.06.2020  
C.J. MMB: 0299929

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚP... **Návrh nového ÚPmB**

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0299929/2020

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**  
Jméno, příjmení /  
Název společnosti  
Albert Česká republika, s.r.o.  
Na základě plné moci:  
Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate. s.r.o.  
Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate s.r.o.

listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



Datum narození/  
Identifikační číslo  
IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
sídl  
Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Jsem - nejsem\*) občan města Brna  
Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou  
Katastrální území Líšeň, parc č. 6466

**Upřesnění obsahu námitky/připomínky**

K textové části  Ke grafické části  K procesu pořizování

Městská část  
Líšeň

Katastrální území  
Brno Líšeň 612405

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)  
Brno Líšeň, p.č. 6466  
Masarova 2428/9, 628 00 Brno Líšeň

**Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**  
přílohy:  
 ano  
 ne

1  
-  
3

- Změna z plochy stabilizované na plochu změn
- Změna využití plochy z komerční W na smíšenou C
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 5

1  
-  
3

V ...Brně... dne 29.06.2020 P

\*nehodící se škrtněte

# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

čímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne ..... 18. 6. 2020

Jesper Grønnegaard Lauridsen  
jednatel

**Albert Česká republika, s.r.o.**  
Lucian Vilãu  
jednatel

*Lucian Vilãu*

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Viláu* [redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020





Mgr  
ev  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černožský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020





**Lucie Kozakova**  
notářská tajemnice  
pověřená Mgr. Danielem Borským,  
notářem se sídlem v Kladně



**Příloha formuláře námítky/připomínky  
k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
MASAROVA 2428/9  
BRNO LÍŠEŇ**

**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Masarova 2428/9, 628 00 Brno, Líšeň
VLASTNÍK POZEMKU:	Statutární město Brno
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č.:	6466

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

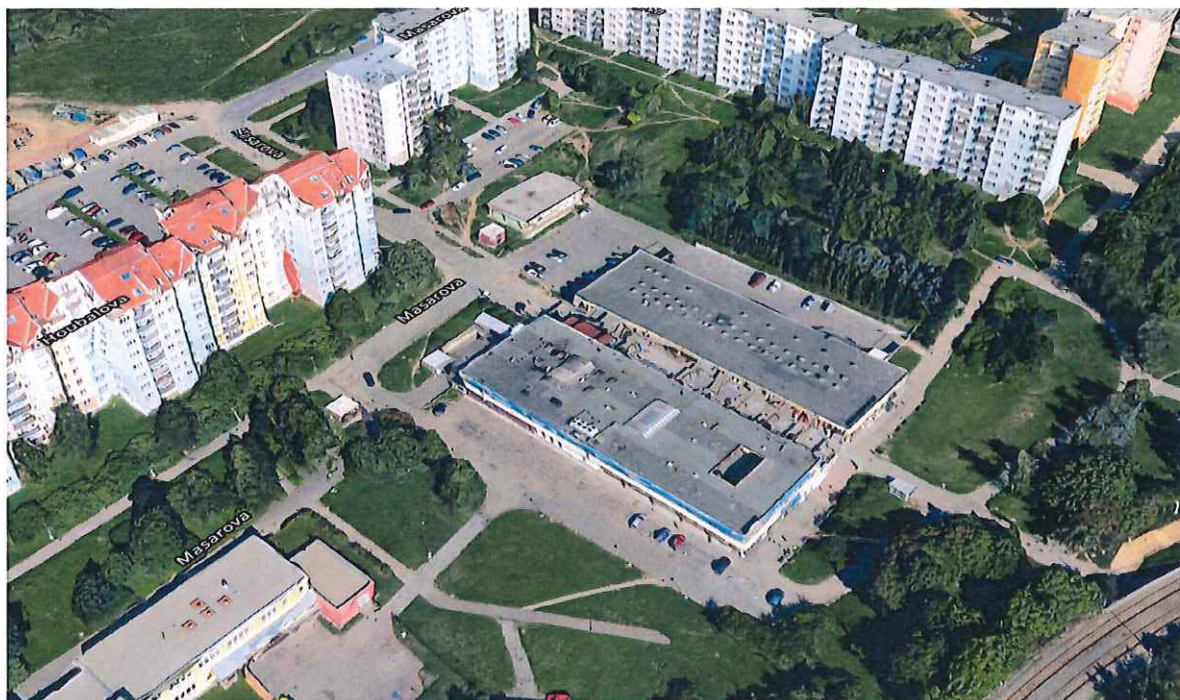
## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v centrální části sídliště v Brně Líšni, mezi bytovými domy, základní školou a tělesem tramvajové trati
- V těsném sousedství se nachází Líšeňské centrum obchodu a služeb. Tyto objekty spolu tvoří vybavenost sídliště.









### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- Je zasazen do terénu

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V blízkosti probíhá tramvajová trať

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Objekt leží ve stabilizované ploše smíšené obchodu a služeb s indexem podlažní plochy 0,3

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Blízká návaznost Líšeňského centra služeb
- Blízkost Tramvajové tratě
- Svažité území

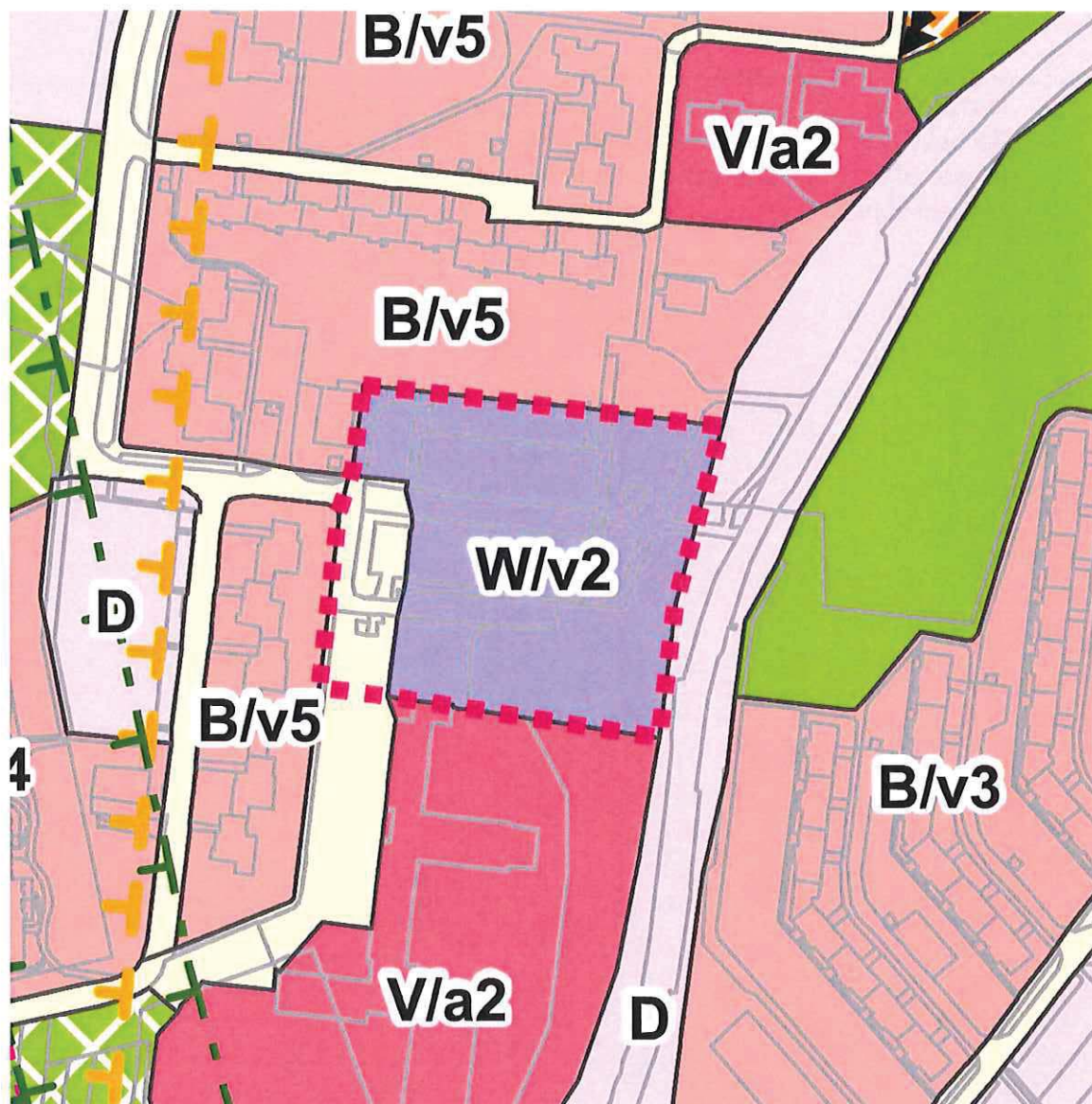
### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Blízkost ploch veřejné vybavenosti
- Zlepšení vybavenosti v sídlišti
- Dobrá dostupnost

# ZÁMĚR INVESTORA

- Zvýšení úrovně vybavenosti v území
- Nadstavba 7-mi bytových podlaží o přibližné HPP 13 000 m<sup>2</sup>
- Zachování stávajících prodejních ploch a rozšíření o drobné prodejní jednotky
- Zvýšení standartu vybavenosti v území
- Zvýšení nabídky bydlení v městě Brně

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

/zemí leží ve stabilizované ploše W/v2:

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy



ubytování

stravování

nerušící výrobu a služby

vědu a výzkum

administrativu

výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:

bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,

využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu

jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

## SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedena struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní



zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

### **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí

dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

**úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

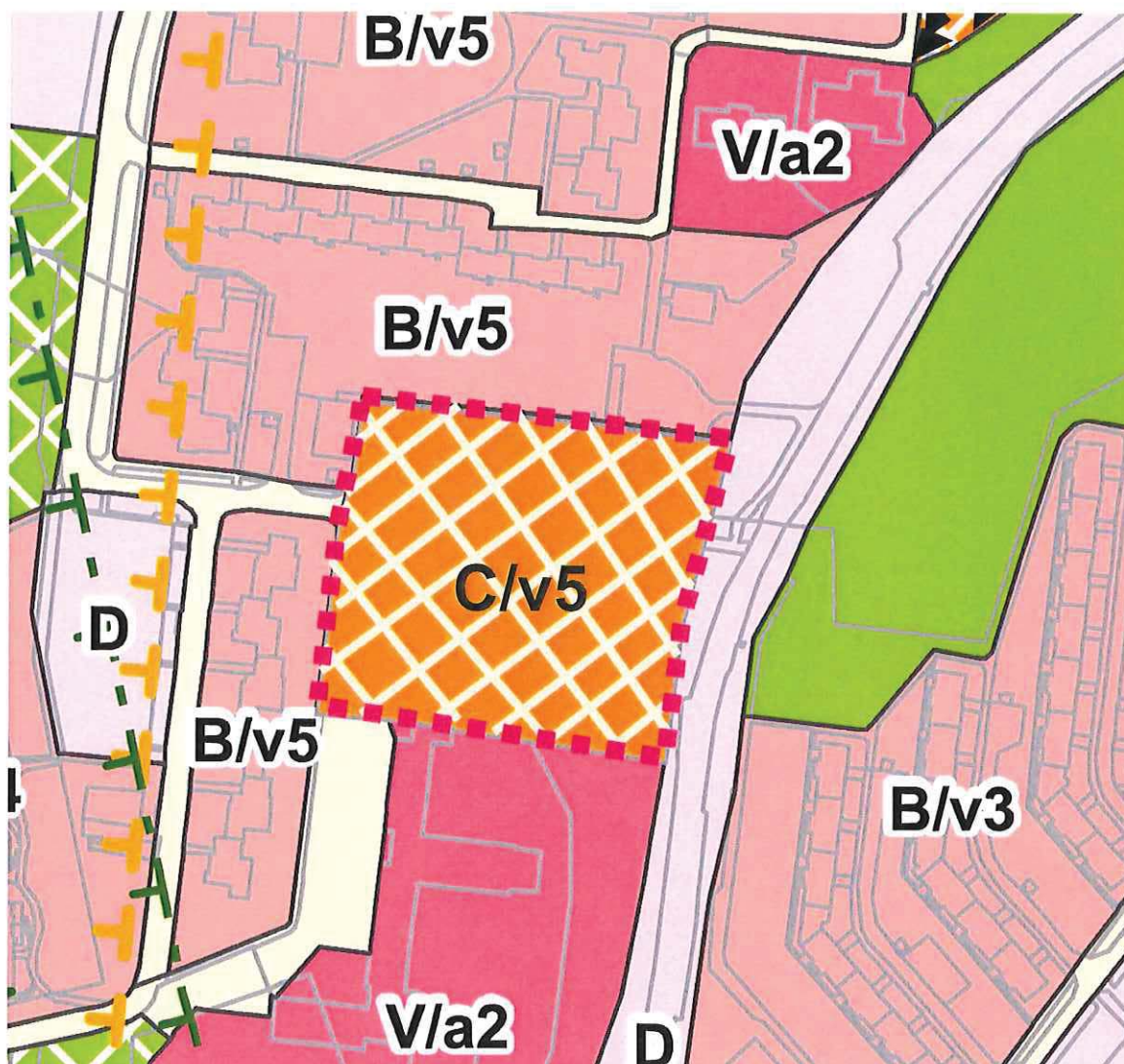
## **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
    - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z plochy stabilizované na plochu změn
- Změna využití plochy z komerční W na smíšenou C
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 5

## ODŮVODNĚNÍ

### POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby



## **MMB/0299929/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje u plochy stabilizované komerční vybavenosti, jejíž součástí je pozemek parc. č. 6466, k.ú. Líšeň vymezení plochy změn (přestaveb). Jedná se o plochu, ve které se nachází stávající stavba. Zpracovatel návrhu změnu využití území nepředpokládá (viz námítka č. 2). Vymezení plochy změn tak není důvodné.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje u plochy stabilizované komerční vybavenosti, jejíž součástí je pozemek parc. č. 6466, k.ú. Líšeň její změnu na plochu smíšenou obytnou C. Jedná se o stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje u plochy stabilizované komerční vybavenosti, jejíž součástí je pozemek parc. č. 6466, k.ú. Líšeň změnu výškové úrovně z hodnoty 2 na hodnotu 5. Předmětná plocha se nachází v mělkém údolí kolem tramvajové tratě, ve kterém se nacházejí plochy občanské vybavenosti, které mají výškovou úroveň zástavby 2. Jedná se urbanistický záměr, kterým je sledována snaha zabránit nadměrnému zahušťování sídliště vysokými stavbami při současném respektování reliéfu v urbanistickém pojetí lokality. Navyšování zástavby tedy není žádoucí.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0299931  
Příl.: .....

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

7220

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Brno – Přízřenice

Katastrální území      Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m <sup>2</sup> – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m <sup>2</sup> – zahrada 335/2 o výměře 656 m <sup>2</sup> – zahrada 329 o výměře 3 110 m <sup>2</sup> – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m <sup>2</sup> – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m <sup>2</sup> – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m <sup>2</sup> – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m <sup>2</sup> – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m <sup>2</sup> – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m <sup>2</sup> – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m <sup>2</sup> – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m <sup>2</sup> – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m <sup>2</sup> – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m <sup>2</sup> – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m <sup>2</sup> – orná půda 316/1 o výměře 977 m <sup>2</sup> – orná půda 315 o výměře 1 963 m <sup>2</sup> – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m <sup>2</sup> – orná půda
---	---

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením částí výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení částí výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

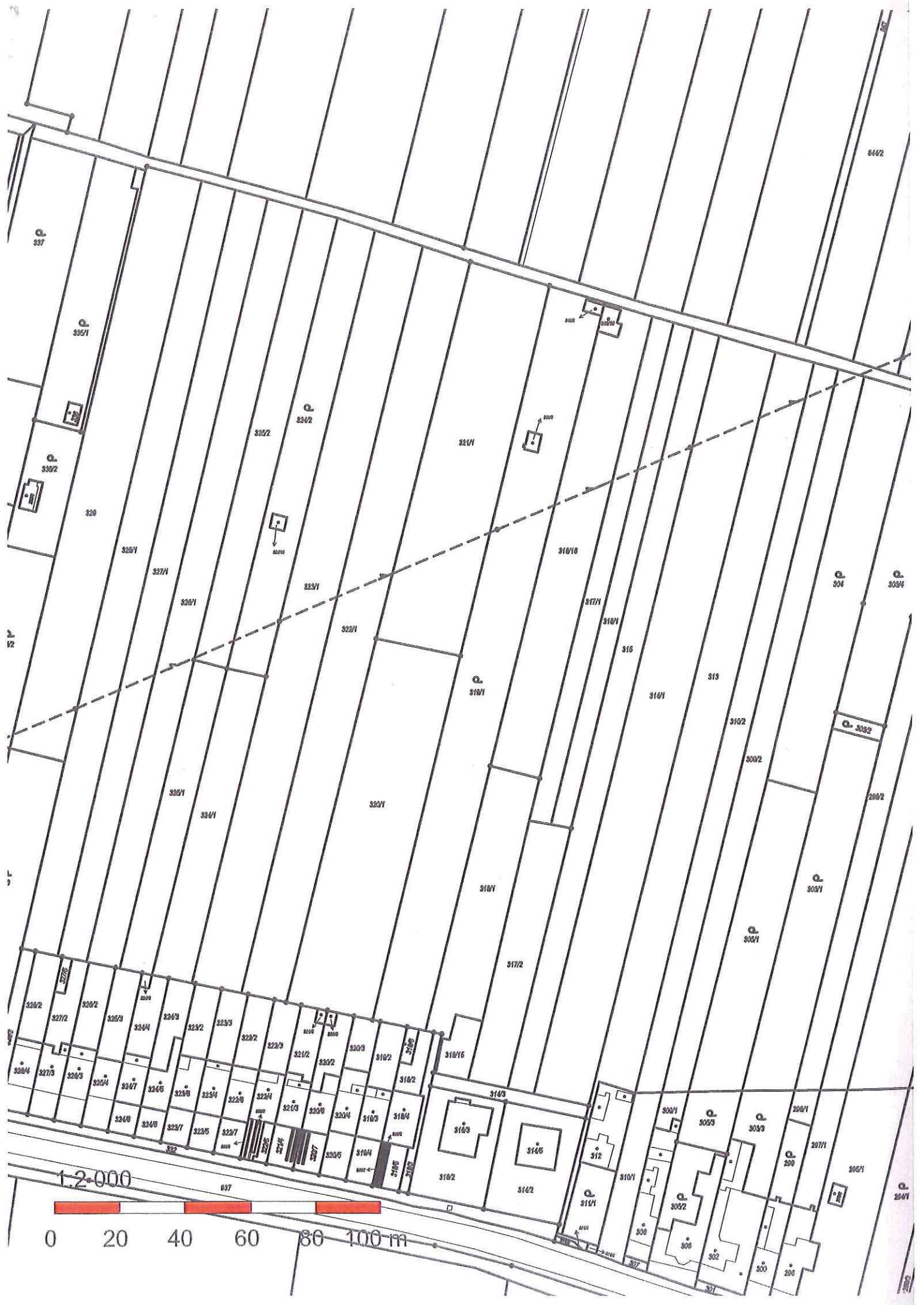
Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

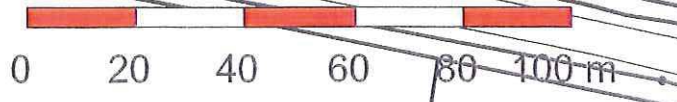
V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



1:2000







## **MMB/0299931/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

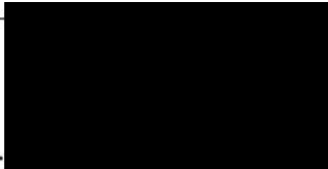
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



7015

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA									
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové								
Identifikační údaje podatele									
Jméno, příjmení / Název společnosti	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"><b>Fyzická osoba/právní osoba</b></td> <td style="width: 40%;">MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Došlo dne: 29-06-2020</td> </tr> <tr> <td>Datum narození/ Identifikační číslo</td> <td>Č.j. M.V.B.: 0299941</td> </tr> <tr> <td>Trvalé bydliště/ sídlo</td> <td>PKF: .....</td> </tr> </table>	<b>Fyzická osoba/právní osoba</b>	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje		Došlo dne: 29-06-2020	Datum narození/ Identifikační číslo	Č.j. M.V.B.: 0299941	Trvalé bydliště/ sídlo	PKF: .....
<b>Fyzická osoba/právní osoba</b>	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje								
	Došlo dne: 29-06-2020								
Datum narození/ Identifikační číslo	Č.j. M.V.B.: 0299941								
Trvalé bydliště/ sídlo	PKF: .....								
Jsme <del>nejsem</del> <sup>*)</sup> občan města Brna	Jsem <del>nejsem</del> <sup>*)</sup> vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č.								
Upřesnění obsahu námítky/připomínky									
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování							
Městská část	Brno - Jundrov								
Katastrální území	Jundrov								
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.								
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ									
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne									
<p style="font-size: 1.2em;">JSEM PRO ZMĚNU V UVEDENÉ LOKALITĚ NA PLOCHU OSRNEHO BYDLENÍ.</p>									
V Brně dne 22.6.2020	Podpis:								

\*nehodící se škrtněte



POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTĚMU BYDLENÍ

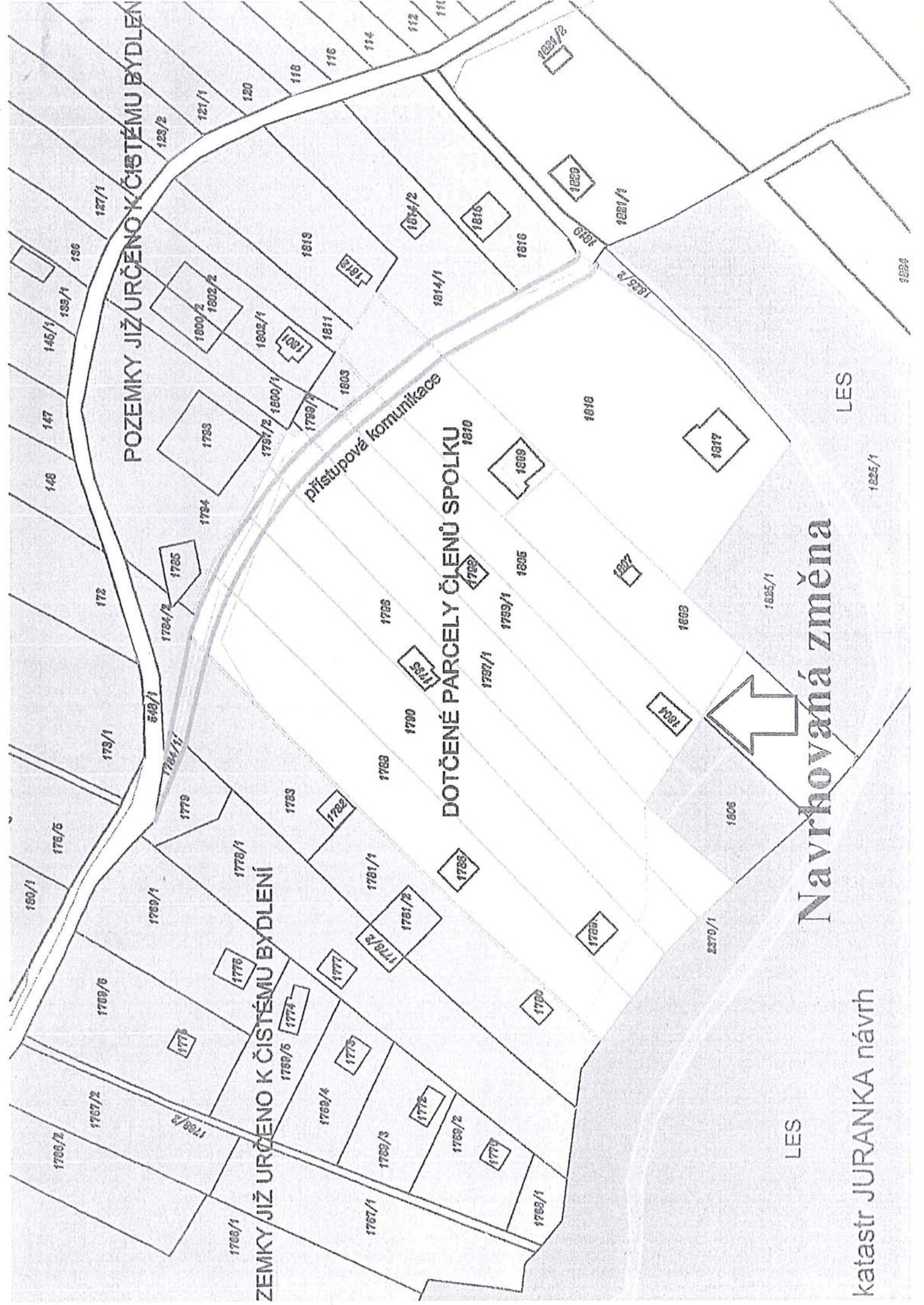
ZEMKY JIŽ URČENO K ČISTĚMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

přístupová komunikace

Navrhaná změna

katastr JURANKA návrh



## **MMB/0299941/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 30-06-2020

0299942

7212

Čj. MMB: .....  
Příl.: ..... **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0299942/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo



mmb1es7739b00c

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/10 o výměře 48 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda



314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda  
313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda

841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda  
842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.



Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změny, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

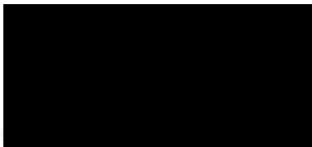
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazené do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazené do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

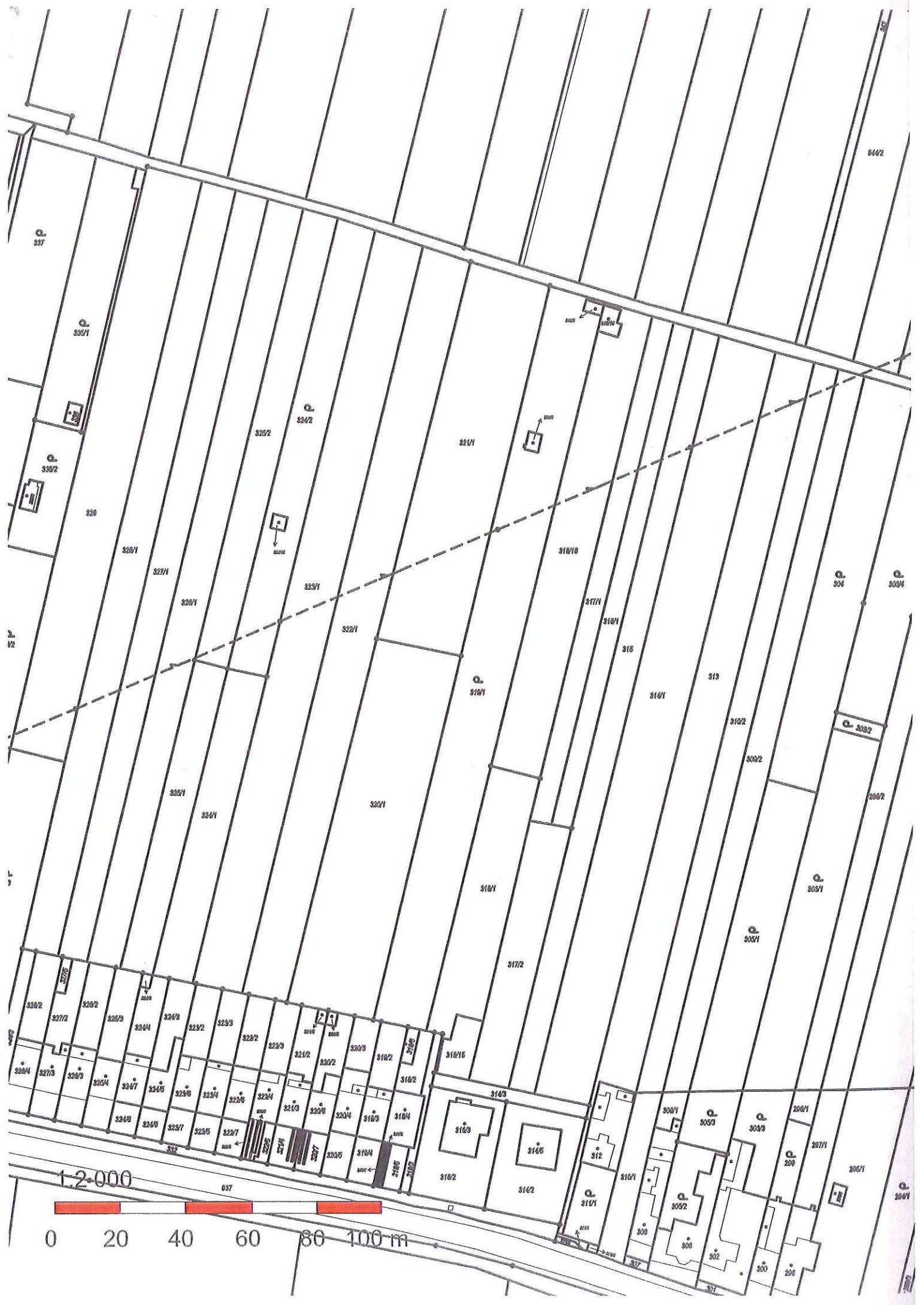
Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis: 









## **MMB/0299942/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

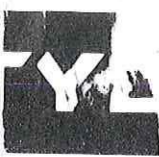
#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.




7255

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Dobro uveř 29.06.2020

0299953

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh nového ÚPmB</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno Doručeno: 29.06.2020 MMB/0299953/2020	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o. Na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.		 mmb1es7739b015
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 44012373		
Trvalé bydliště/ sídlo	Radlická 520/117, 158 00 Praha		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Kohoutovice, parc č. 1548/1		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Kohoutovice		
Katastrální území	Brno Kohoutovice 610313		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Kohoutovice, p.č. 1548/1 Libušina třída 581, 623 00 Brno Kohoutovice		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
Změna z C/v4 na C/v6.			
V ...Brně... dne 29.06.2020			

\*nehodící se škrtněte



# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

Tento zmocňuje

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 6, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námítkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18.6.2020.....

**Albert Česká republika, s.r.o.**  
Jesper Grønnegaard Lauridsen

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

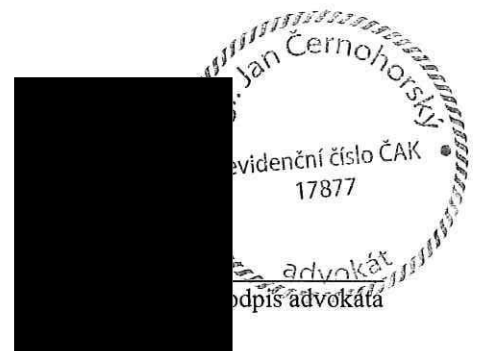
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černožský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Viláu,* [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



advokát



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

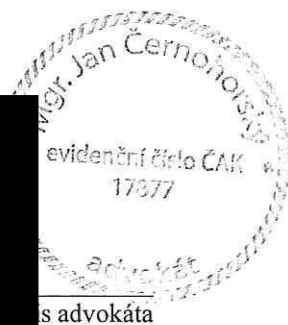
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

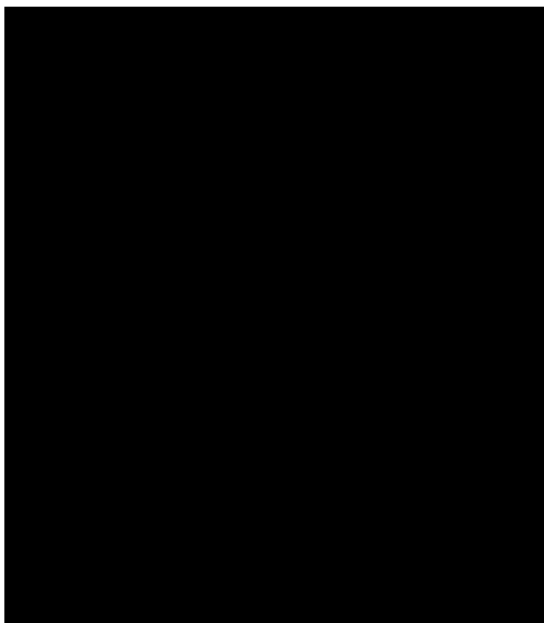
Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen* [redacted]  
[redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020





**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
LIBUŠINA TŘÍDA 581/6  
BRNO KOHOUTOVICE**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Libušina třída 581, 62300 Brno Kohoutovice

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Kohoutovice (610313)

PARC. Č.: 1548/1

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

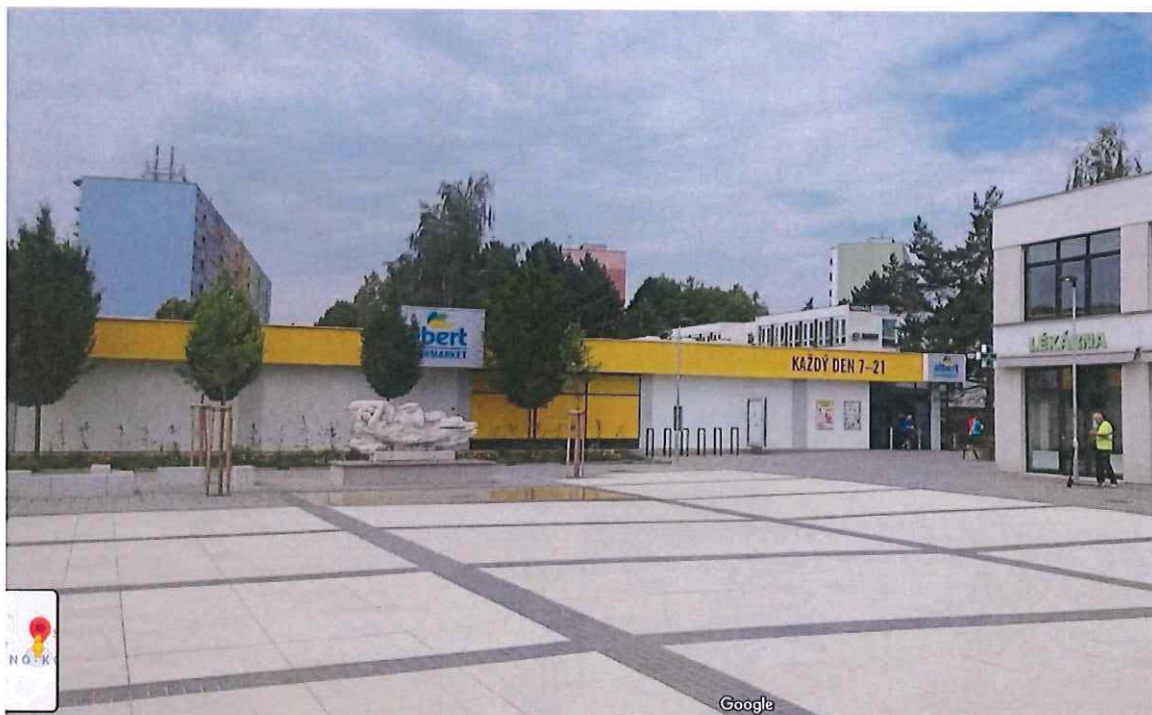
## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Kohoutovice, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Libušina třída.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 2-13.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,5. (smíšené plochy centrálního charakteru).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinném terénu v blízkosti frekventované komunikace Libušina třída.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

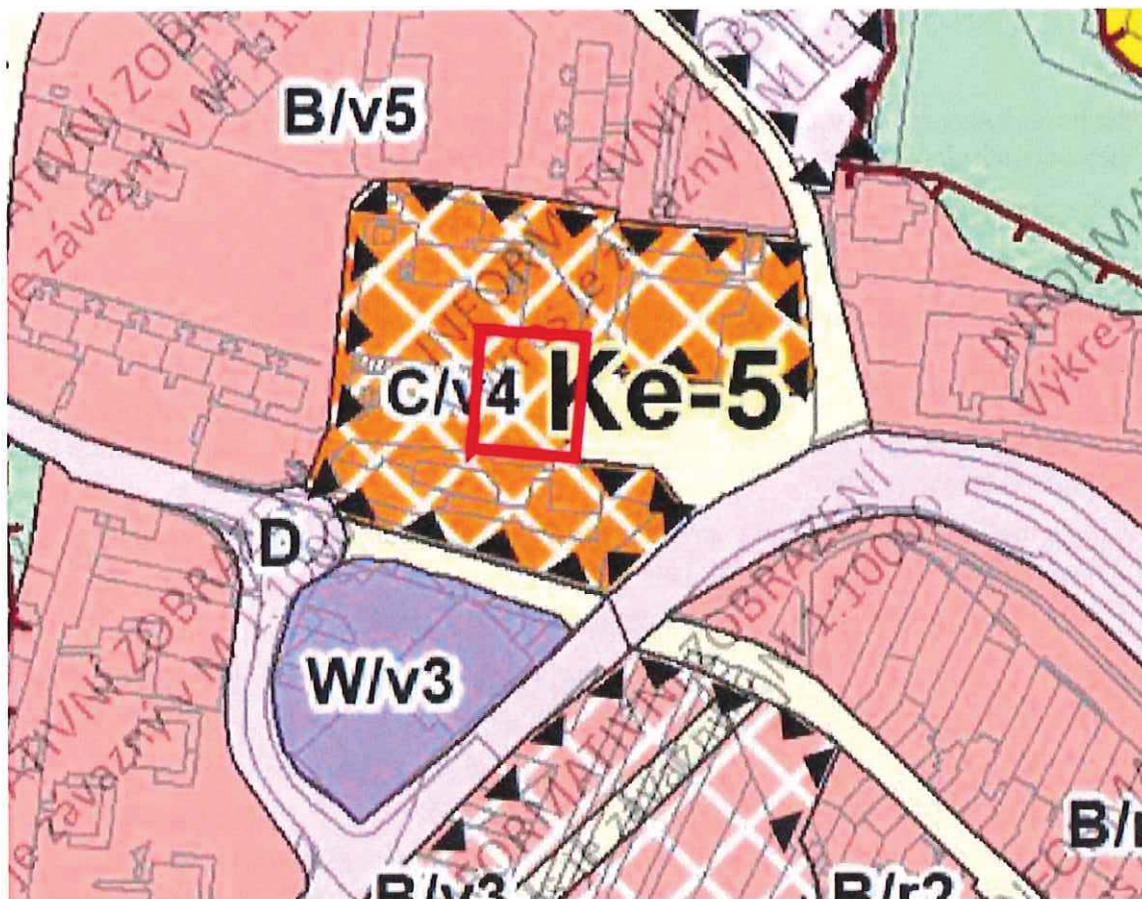


# **ZÁMĚR INVESTORA**

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 11-ti bytových podlaží o odhadované celkové HPP 10 690 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch v jednom podlaží. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách C/v4 – plochy smíšené obytné/ struktura zástavby volná/ 4= výšková úroveň zástavby 9-22m.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH**

Hlavní je využití pro:

bydlení,

občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,

služby a nerušící výrobu,

sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

### **ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH**

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo

pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem



a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedena struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

### **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze



výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)
- Albert Libušina třída - Kohoutovice

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

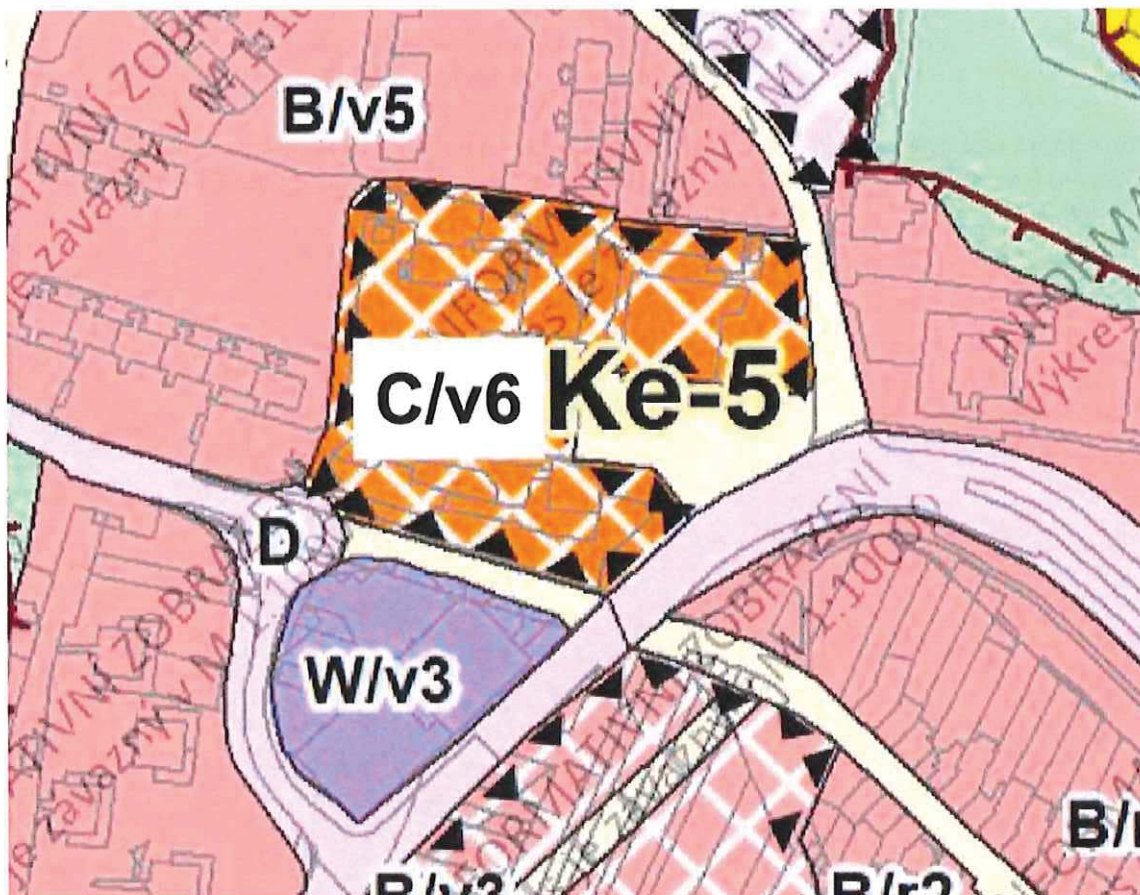
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z C/v4 na C/v6. (zařazení do vybraných lokalit rozvojových území 6)
- součástí je 30% zeleně
- Změna výškové úrovně z indexu 4 na index 6

## ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.

rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

- Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
- oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
  - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.





## **MMB/0299953/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rozvojové lokalitě v Kohoutovicích Ke-5 podél Libušiny třídy v areálu nákupního střediska Albert žádáte o navýšení výškového regulativu 4 na úroveň 6.*

*Výšková hladina 6 je v Brně vymezena jen na několika místech s výrazným potenciálem rozvoje jako například Jižní čtvrť v blízkosti historického jádra Brna, přestavba areálu bývalé Zbrojovky a Motorárny. V předmětné lokalitě se o navýšování výškové úrovně neuvažuje. Ve vedlejší ploše komerční vybavenosti je také navržena nižší výšková úroveň v3.*

*Ve výškové úrovni 4 lze použít ustanovení o lokální dominantě do výšky 40 m, pokud je vázaná na zvláštní urbanistickou situaci (nároží, poloha vůči veřejnému prostoru apod.).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost doplňujeme, že na základě pokynu určeného zastupitele a pořizovatele došlo v NÚP 2024 k úpravě spočívající ve změně podmínek umístění lokální dominanty ve výškové úrovni 4.*

7016

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna účelu využití pozemků k.ú.  
Jundrov při ulici Kopretinové

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Beže dne: 29-06-2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

Č.j. MMB: 0299959

Trvalé bydliště/  
sídlo

Prf:

Jsme ~~nejsem~~<sup>\*)</sup> občan města Brna

Jsme ~~nejsem~~<sup>\*)</sup> vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Jundrov, parc.č.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Jundrov

Katastrální území

Jundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

1786, 1788, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1797/2, 1798, 1799/1, 1799/2  
1804, 1805, 1807, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov +  
mapa.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Navrhuji změnit určení výše uvedených ploch na B/r2 tak, jak je tomu u sousedních pozemků.  
Všechny parcely v dané lokalitě, vymezené přístupovou komunikací z Jundrova a vrstevnicovou  
cestou, vedoucí z lesa jsou do B/r2 zařazeny, pouze výše zmíněné pozemky jsou nelogicky určeny ke  
způsobu využití I.

Řešení využití pozemků v této uzavřené lokalitě, uvedené v návrhu ÚP mi přijde vytvořené bez znalosti  
místních reálií.

V Brně dne 22.6.2020

Podpis:

.....



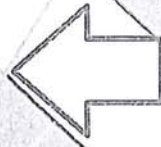
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

ZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU  
1810

Přístupová komunikace

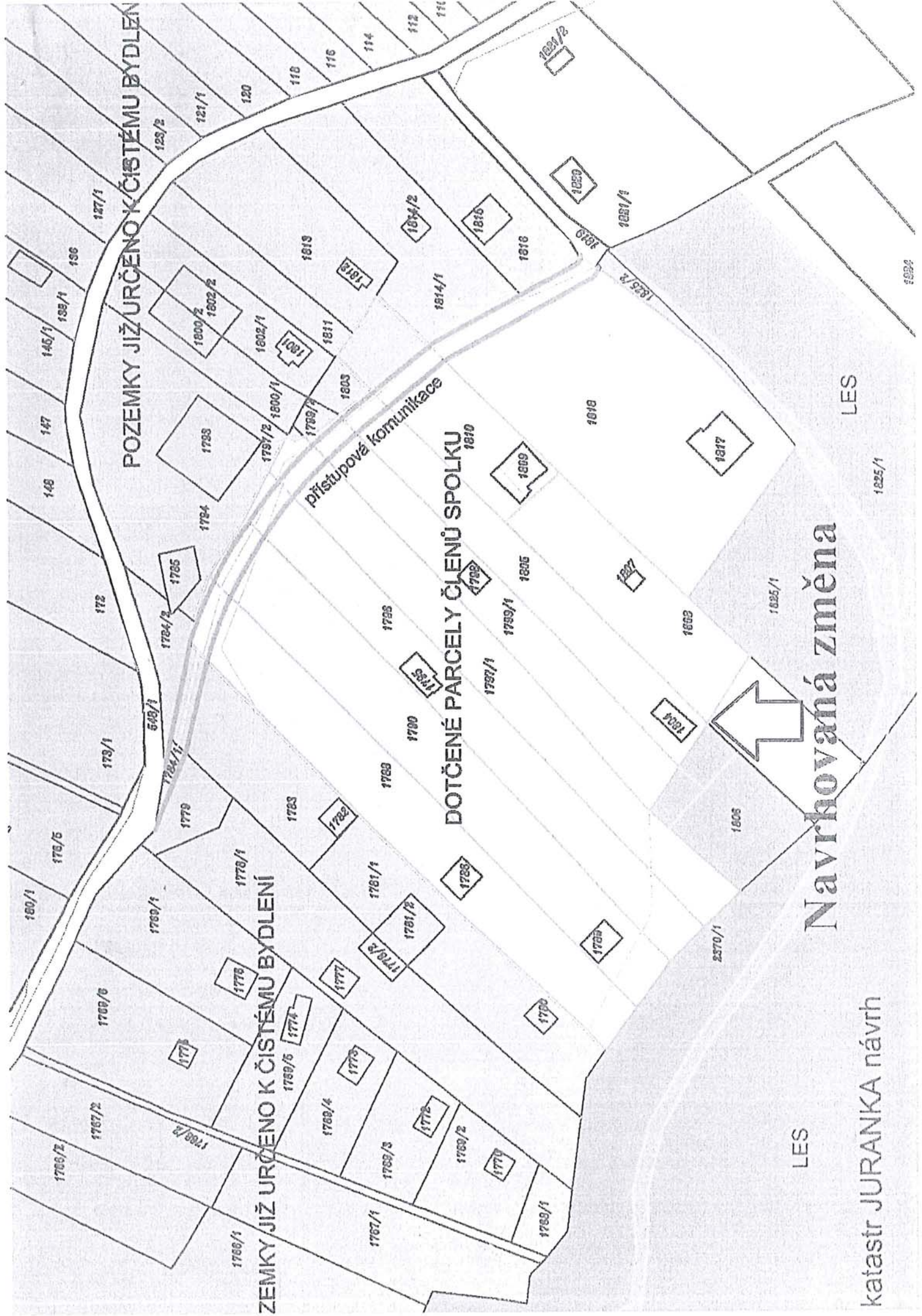
Navrhovaná změna



LES

LES

katastr JURANKA návrh



## **MMB/0299959/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 29-06-2020

CJ- MMB: 0299986

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání,  
zveřejněný v Brně v březnu 2020

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0299986/2020

listy: 1 přílohy:

druh: 1 / sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

FUERTES DEVELOPMENT, s.r.o.

Datum narození/  
Identifikační číslo

26893223



mmb1es7739b02e

Trvalé bydliště/  
sídlo

Tleskačova 1660/2, 66434 Kuřim

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou  
změnou - katastrální území Žabovřesky, parcely č. 6131.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-Žabovřesky

Katastrální území

Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Dotčené parcely:** 2375/328, 2375/330, 2375/329, 2375/327,  
2375/326, 2375/325, 5275/1, 6183, 2121, 6131, bez staveb

Dotčené pozemky se nachází v lokalitě označené v Návrhu ÚP města  
Brna v Grafické části.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano STUDIE BRNO PRIVRAT

ne

Podáváme námítky k Návrhu nového ÚP města Brna, a to

- 1) ve stabilizované ploše komerční vybavenosti proti využití W/v3 (výška staveb 6-16m) na dotčených pozemcích k.ú. Žabovřesky (2375/328, 2375/330, 2375/329, 2375/327, 2375/327, 2375/326, 2375/325, 5275/1) a požadujeme změnit využití všech takto dotčených pozemků na W/v6 (výšková úroveň zástavby 12-28m s akcentem do 40m),
- 2) k úpravě hranic stabilizované plochy dopravní infrastruktury na dotčených pozemcích k.ú. Žabovřesky (6131, 6183, 2121) a požadujeme k navrácení hranic vymezené platným ÚP města Brna (nyní návrhová plocha DP),
- 3) k úpravě hranic plochy stabilizované W (plocha komerční vybavenosti) na dotčených pozemcích k.ú. Žabovřesky (2375/328, 2375/330, 2375/329, 2375/327, 2375/327, 2375/326, 2375/325, 5275/1) a požadujeme k navrácení hranic plochy vymezené platným ÚP města Brna (nyní návrhová plocha SO).



### Zdůvodnění:

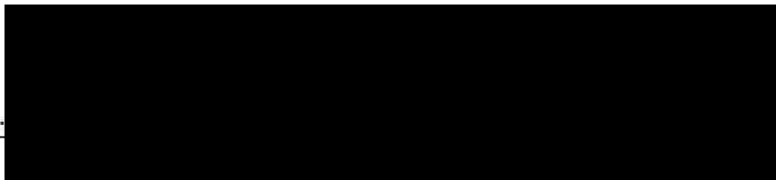
Využitelnost území byla v minulosti prokázána urbanisticko – architektonickou studií zpracovanou ateliérem ADAM architects, s.r.o., v květnu 2009. Tato studie byla podkladem pro žádost o navýšení IPP v daném území (viz. vyjádření OÚPR, dne 19.10. 2011, spis. zn.4100/OÚPR/MMB/0397084/2011, č.j. MMB/0397084/2011).

V roce 2012 pořídil OÚPR nad rámec čl 4.4. vyhlášky Územní studii „Přívrat, Brno – Žabovřesky“ (zpracovanou ateliérem KENSL+KYNČL, s.r.o., listopad 2012). Studie se stala následně podkladem pro rozhodnutí o provedení úpravy směrné části ÚpmB spočívající v navýšení IPP na 2,5 a úpravě hranic funkčních ploch (viz. vyjádření OÚPR, dne 19.10. 2011, spis. zn.4100/OÚPR/MMB/0397084/2011, č.j. MMB/0397084/2011).

Jedná se o území centrálního charakteru městského významu, jež je sevřeno ulicemi Přívrat a Královopolská. Nachází se v blízkosti významné městské křižovatky a vytváří zde dopravní přestupní uzel MHD spojující několik městských částí. Lokalita tvoří v rámci městské části Žabovřesky centrální část s občanskou vybaveností. Vyšší nikoli výškový objekt se logicky stane v dané lokalitě dominantou území a pomůže vytvořit významný orientační bod tohoto jedinečného místa. Ponechání plochy pro dopravní infrastrukturu v rozsahu platného ÚP města Brna umožní nahradit již tak nevzhledné parkoviště novým víceúrovňovým parkovacím domem v současném trendu moderní architektury. Dojde tím i k navýšení počtu parkovacích stání v území. Zakomponování bydlení do dané lokality oživí dané místo i v době, kdy služby a administrativy budou mimo provoz.

Součástí této námítky jako příloha je architektonicko - urbanistická studie zpracovaná projekční kanceláří P.P. Architects s.r.o. - tato studie vychází z platného ÚP města Brna a ověřuje možnost zastavění daného území. Navíc je tato studie podkladem pro nyní probíhající jednání o směně pozemků v dané lokalitě mezi majetkovým odborem MMB a společností FUERTES DEVELOPMENT, s.r.o. s cílem revitalizovat společnými silami tento významný prostor města Brna.

V Brně dne 26.6.2020

Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

na základě plné moci – viz přílohy

**PLNÁ MOC**  
**K ZASTUPOVÁNÍ MAJITELE POZEMKU**

společnost:

**Jihomoravská stavební - INVEST, a.s.**

se sídlem: Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno

zastoupená členy představenstva: Ing. Lubomírem Malíkem a Ing. Vladimírem Meisterem

IC: 25544756, DIČ: CZ25544756

vedená v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2788

jako zmocněnec vlastníka (společnosti FUERTES s.r.o.) pozemku p.č. 6131 o výměře 1681 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - silnice, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 8911 pro k.ú. Žabovřesky

(dále jen **zmocnitel**)

uděluje tímto v rozsahu plné moci ze dne 5. 3. 2020 (jejíž sken je přílohou této plné moci)

**plnou moc**

(dále jen **zmocněnec**)

**Ke všem úkonům, jednáním a zastupování v souvislosti s projednáním a zařazením do ÚPMB prostřednictvím KAM a OÚPR studie „Polyfunkčního domu – Brno – Přívrat“ včetně parkovacího domu.**

Zmocněnec je také oprávněn zmocnit v rámci jemu udělené plné moci další osoby, vždy však odpovídá vůči zmocniteli stejně, jako by jednal sám.

Zmocněnec není oprávněn v souvislosti s předmětem této plné moci uzavírat jménem zmocnitele jakékoliv dohody, přijímat a poskytovat plnění.

Plná moc se vydává s platností do 31.12.2020.

V Brně dne 24.3.2020

**zmocnitel**

Plnou moc přijímám v plném rozsahu.

**zmocněnec**

In

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015687/383-384/2020/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Lukáš Regec, advokát se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17578, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali:

1. Ing. Lubomír Malík, [redacted]  
totožnost jsem zjistil z [redacted]
2. Ing. Vladimír Meister [redacted]  
totožnost jsem zjistil z [redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 24. 3. 2020

\_\_\_\_\_  
Mgr. Lukáš Regec, [redacted]

Mgr. Lukáš Regec, advokát  
ev. č. ČAK: 17578  
IČO: 060 84 338  
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5



příloha

**PLNÁ MOC  
K ZASTUPOVÁNÍ MAJITELE POZEMKU**

**FIERTES DEVELOPMENT, s.r.o.**

sídlem: Kuřim, Tleskačova 1660/2, PSČ: 664 34

zastoupená jednatelem: Ing. Petrem Jonášem a Ing. Romanem Baurem

IČ: 26893223, DIČ: CZ26893223

vedená v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 43755

vlastník pozemku p.č. 6131 o výměře 1681 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - silnice, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 8911 pro k.ú. Zabovřesky

(dále jen **zmocnitel**)

uděluje tímto

**plnou moc**

společnosti:

**Moravská stavební - INVEST, a.s.**

se sídlem: Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno

zastoupená členy představenstva: Ing. Lubomírem Malíkem a Ing. Vladimírem Meisterem

IČ: 25544756, DIČ: CZ25544756

vedená v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2788

(dále jen **zmocněnec**)

**ke všem úkonům, jednáním a zastupování zmocnítele v souvislosti s projednáním a zařazením do ÚPMB prostřednictvím KAM a OÚPR studie „Polyfunkčního domu – Brno Přivrat“ včetně parkovacího domu. Tato plná moc se vztahuje na výše uvedená řízení u všech dotčených příslušných správních úřadů, správních orgánů, institucí, právnických a fyzických osob, včetně podání námitek do připomínkového řízení nového ÚPMB v dané věci.**

Zmocněnec je oprávněn jménem zmocnítele v souvislosti s předmětem této plné moci podávat návrhy, doplňovat je, jednat se všemi dotčenými správními úřady a orgány veřejné moci, podepisovat veškeré písemnosti pro úřední jednání, podávat opravné prostředky, vzdávat se odvolání proti rozhodnutí správních úřadů, podávat sdělení a žádosti na změny či zrušení vydaných rozhodnutí (i pravomocných).

Zmocněnec je také oprávněn zmocnit v rámci jemu udělené plné moci další osoby, vždy však odpovídá vůči zmocniteli stejně, jako by jednal sám.

Zmocněnec není oprávněn v souvislosti s předmětem této plné moci uzavírat jménem zmocnítele jakékoliv dohody, přijímat a poskytovat plnění.

Plná moc se vydává do 31.12.2020.

V Brně dne 5.3.2020

**zmocnitel**

Plnou moc přijímám v plném rozsahu.

**zmocněnec**

**Moravská st**  
Ing. Lubomír  
Ing. Vladimír

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015687/367-368/2020/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Lukáš Regec, advokát se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17578, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali:

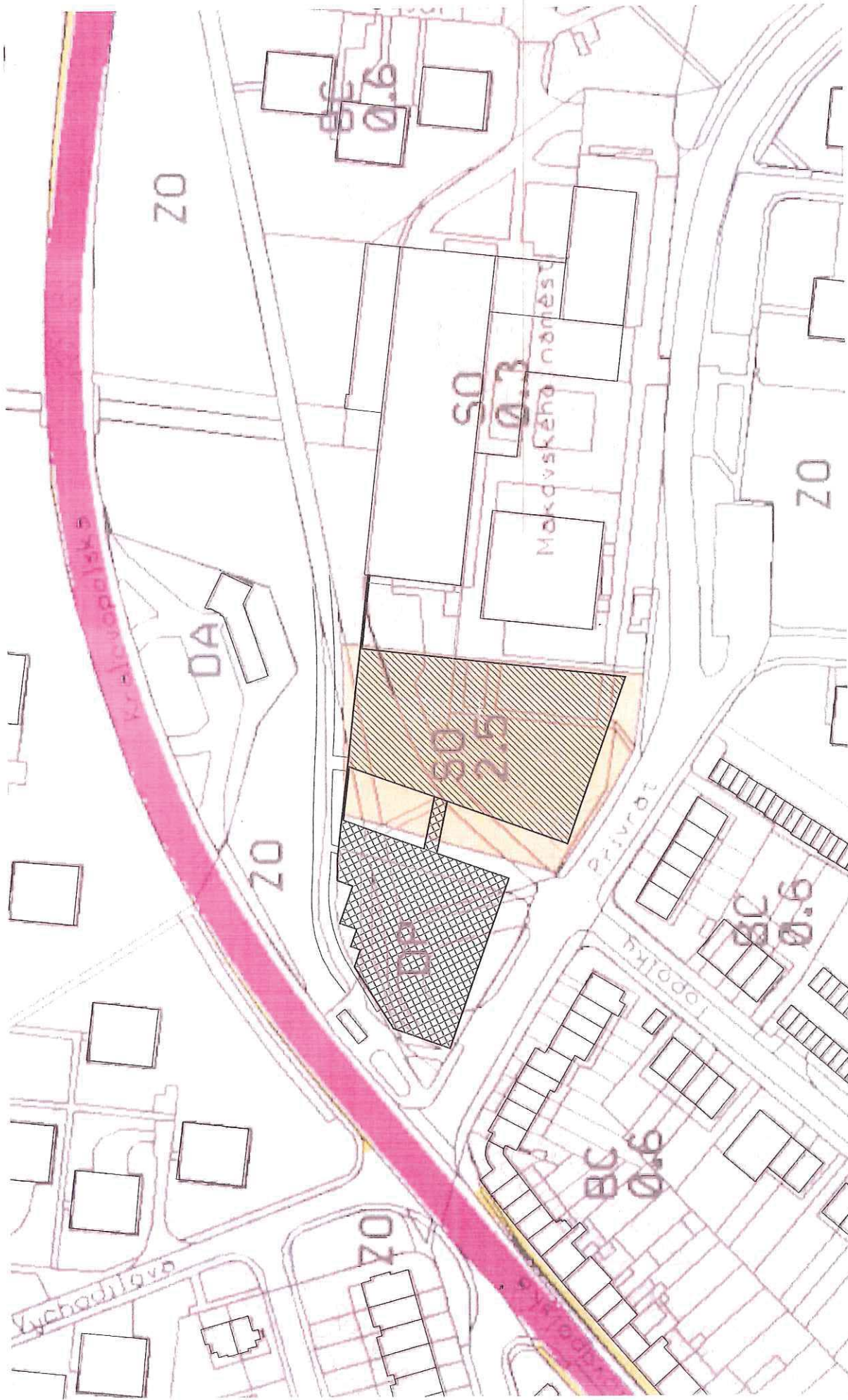
1. Ing. Lubomír Malík,  
totožnost jsem zjistil z
2. Ing. Vladimír Meister  
totožnost jsem zjistil z







Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 10. 3. 2020

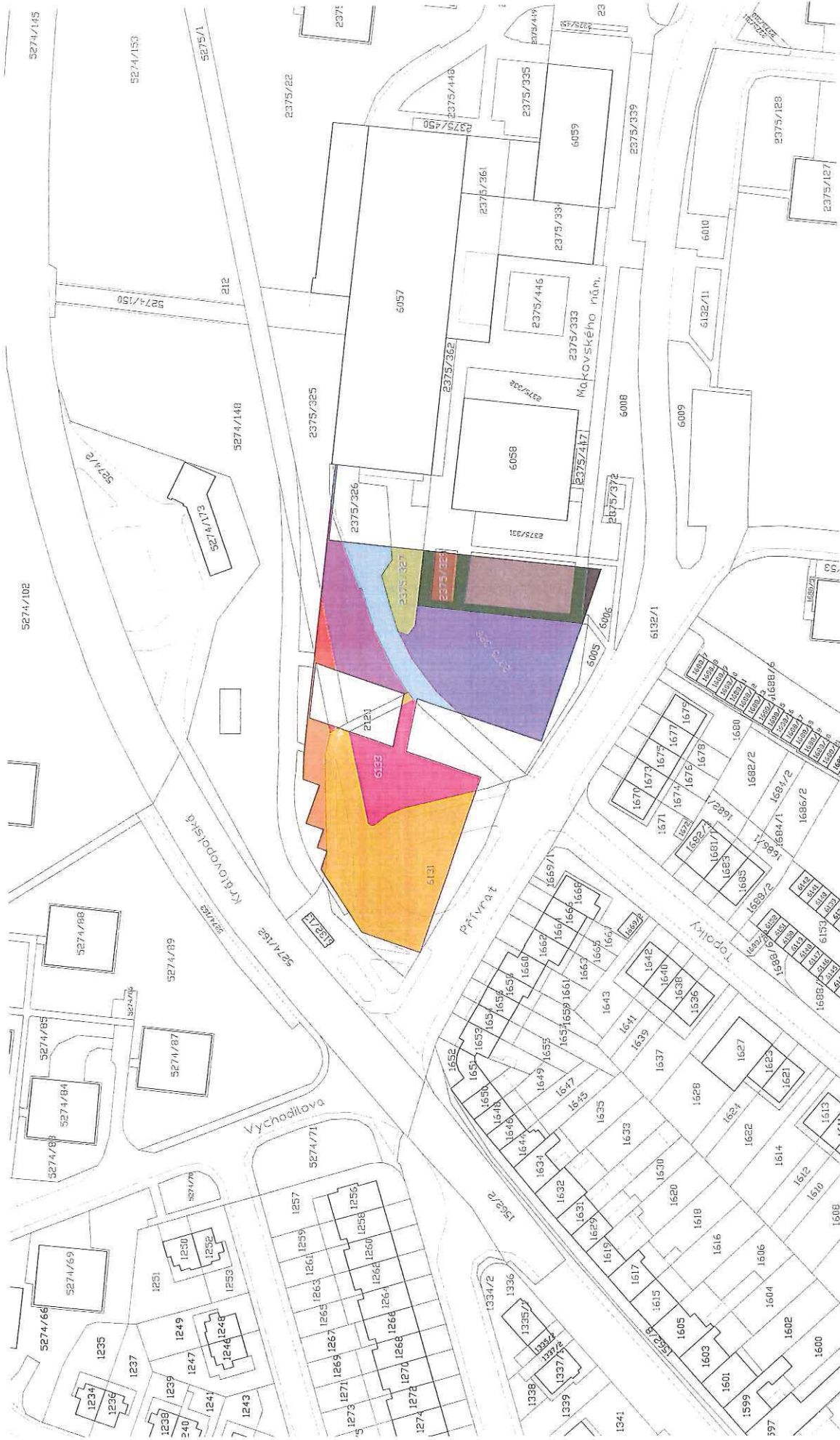
\_\_\_\_\_  
Mgr. Lukáš

Mgr. Lukáš Regec, advokát  
ev. č. ČAK: 17578  
IČO: 060 84 338  
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5



-  NAVRŽENÝ OBJEKT - POLYFUNKČNÍ DŮM S001
-  NAVRŽENÝ OBJEKT - OBJEKT PRO PARKOVÁNÍ S002
-  SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
-  PLOCHY PRO DOPRAVU
-  PLOCHY BYDLENÍ
-  PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ





Č.P. 613 VE VLASTNICTVÍ: PUERTES DEVELOPMENT, S.R.O.  
 Č.P. 5275/1 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 6133 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č.P. 2375/326 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/328 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/329 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č.P. 2375/326 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/328 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/329 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č.P. 2375/326 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/328 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/329 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č.P. 2375/326 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/328 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 2375/329 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

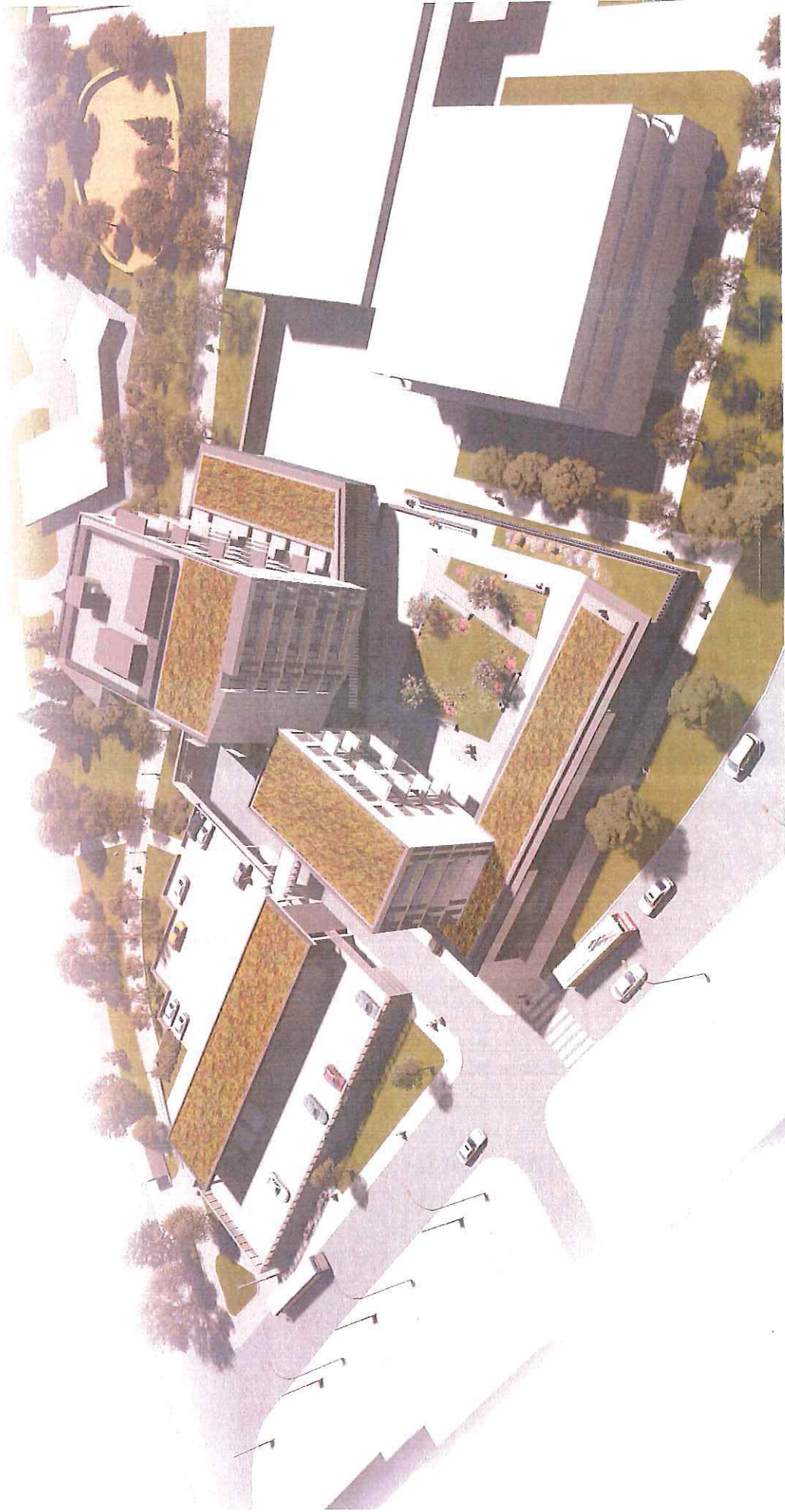
Č.P. 2375/330 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA  
 Č.P. 6006 VE VLASTNICTVÍ: STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA































## **MMB/0299986/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu výšky zástavby v ploše komerčního vybavení při křížení ulic Přívrat a Královopolská z úrovně 3 na úroveň 6. Výšková úroveň 6 je návrhem ÚPmB vymezena ve vybraných lokalitách na základě prověření zpracovatele a stanovisek dotčených orgánů. Plocha komerční vybavenosti u křížení ulic Přívrat a Královopolská se nachází v lokalitě, která je tvořena výškovou úrovní 2 a 3. Z urbanistického hlediska (zachování rázu) tedy není lokalita pro výškovou úroveň 6 vhodná, a proto nebyla zpracovatelem pro výškové stavby vybrána. Výšková úroveň 3 je odpovídající. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Námítce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu výšky zástavby v ploše komerčního vybavení při křížení ulic Přívrat a Královopolská z úrovně 3 na úroveň 6. Výšková úroveň 6 je návrhem ÚPmB vymezena ve vybraných lokalitách na základě prověření zpracovatele a stanovisek dotčených orgánů. Plocha komerční vybavenosti u křížení ulic Přívrat a Královopolská se nachází v lokalitě, která je tvořena výškovou úrovní 2 a 3. Z urbanistického hlediska (zachování rázu) tedy není lokalita pro výškovou úroveň 6 vhodná, a proto nebyla zpracovatelem pro výškové stavby vybrána. Výšková úroveň 3 je odpovídající. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány. Námítce se tedy nevyhovuje.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na navrácení hranic ploch dopravní infrastruktury podle provedené úpravy směrné části v oblasti ulice Přívrat. Z územního hlediska je úprava rozsahu možná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**



*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Podatel požaduje, aby stabilizovaná plocha komerční vybavenosti při křížení ulic Přívrat a Královopolská svým rozsahem zahrnovala také návrhovou plochu SO dle stávajícího ÚPmB. Na základě námítky bylo po projednání s určeným zastupitelem řešení plochy upraveno dle požadavku podatele s tím, že je vhodné zachovat kontinuitu se stávajícím ÚPmB jakožto již jednou prověřeného řešení. Námitce je tímto vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29-06-2020

7190

Č.j. MMB: 0300008  
Příl.:

**NÁMÍTKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

k.ú. STARÝ LÍSKOVEC - (ZAHRADKY M. TOČNA)  
p.č. 1570/1

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území St.Lískovec....., parc č. ....

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno, Starý Lískovec

Katastrální území

Starý Lískovec

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

- ano **GRAFICKÁ**
- ne celé oblast

Jako vlastník uvedené parcely v této lokalitě uplatňuji v souvislosti s přípravou nového ÚP připomínku, zda by nebylo výhledově možné tyto pozemky využívat jako „smíšené obytné plochy“ místo současných zahrad. Mohlo by se to týkat nejen označených pozemků, ale i širší oblasti „Malešovské“.

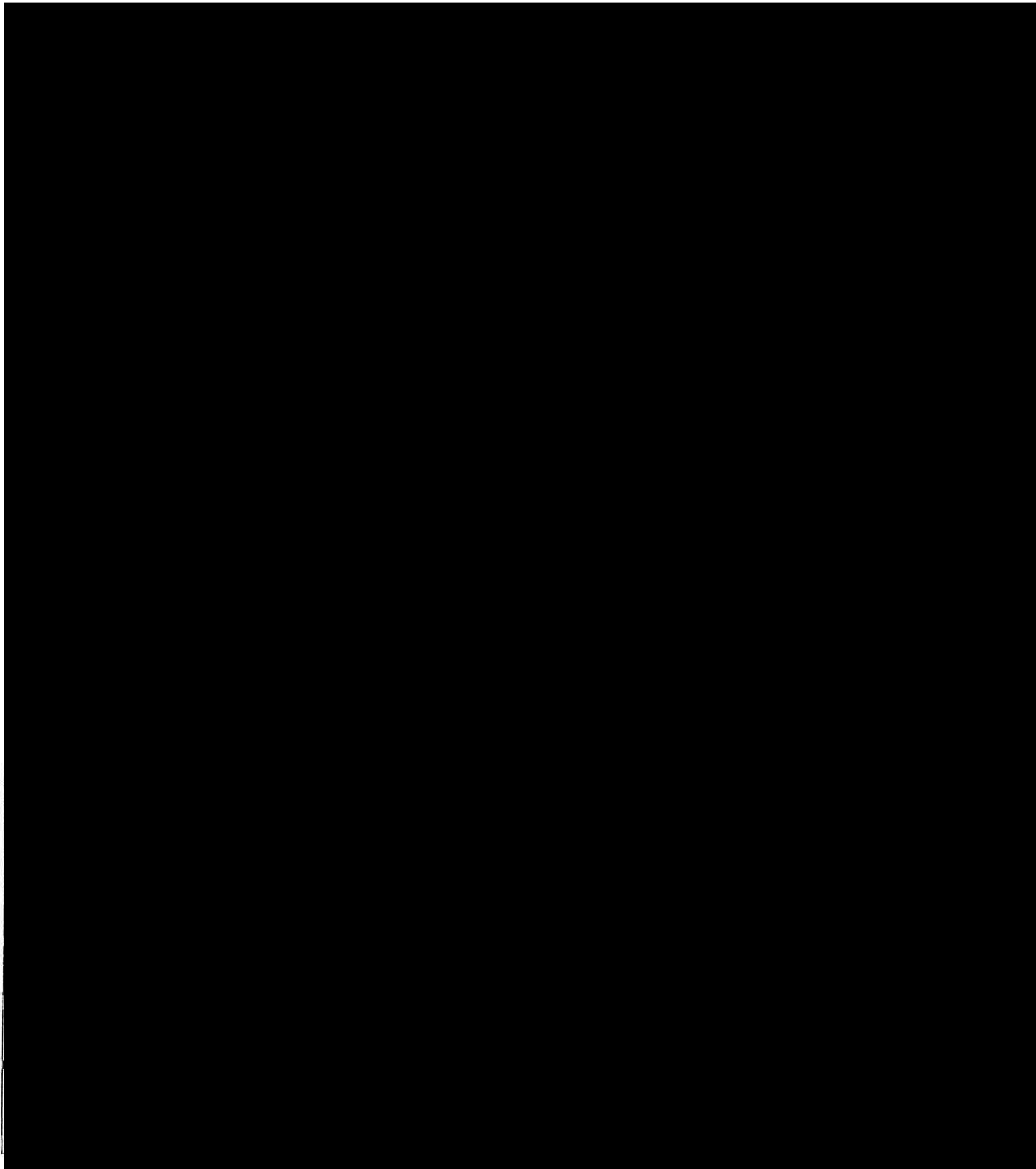
Bylo by tak možné je více využívat např. pro různé zájmové aktivity, dílny, drobné sklady pro zahradní techniku, garáž, případně i menší rodinné domky.

V této lokalitě již je postaveno několik chatek, včetně celoročně obyvatelné.

V Brně dne 29.6.2020.....

Podpis: ...

STAZY LUKOVER





**MMB/0300008/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky jsou součástí stabilizované plochy zahrádek a toto funkční využití je v souladu se stávajícím využitím území, s platným ÚPmB a bylo potvrzeno ve všech třech variantách konceptu. Stávající funkční využití je rovněž v souladu s okolní nestavební plochou.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29-06-2020  
 Č.j. MMBE: 0300025

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

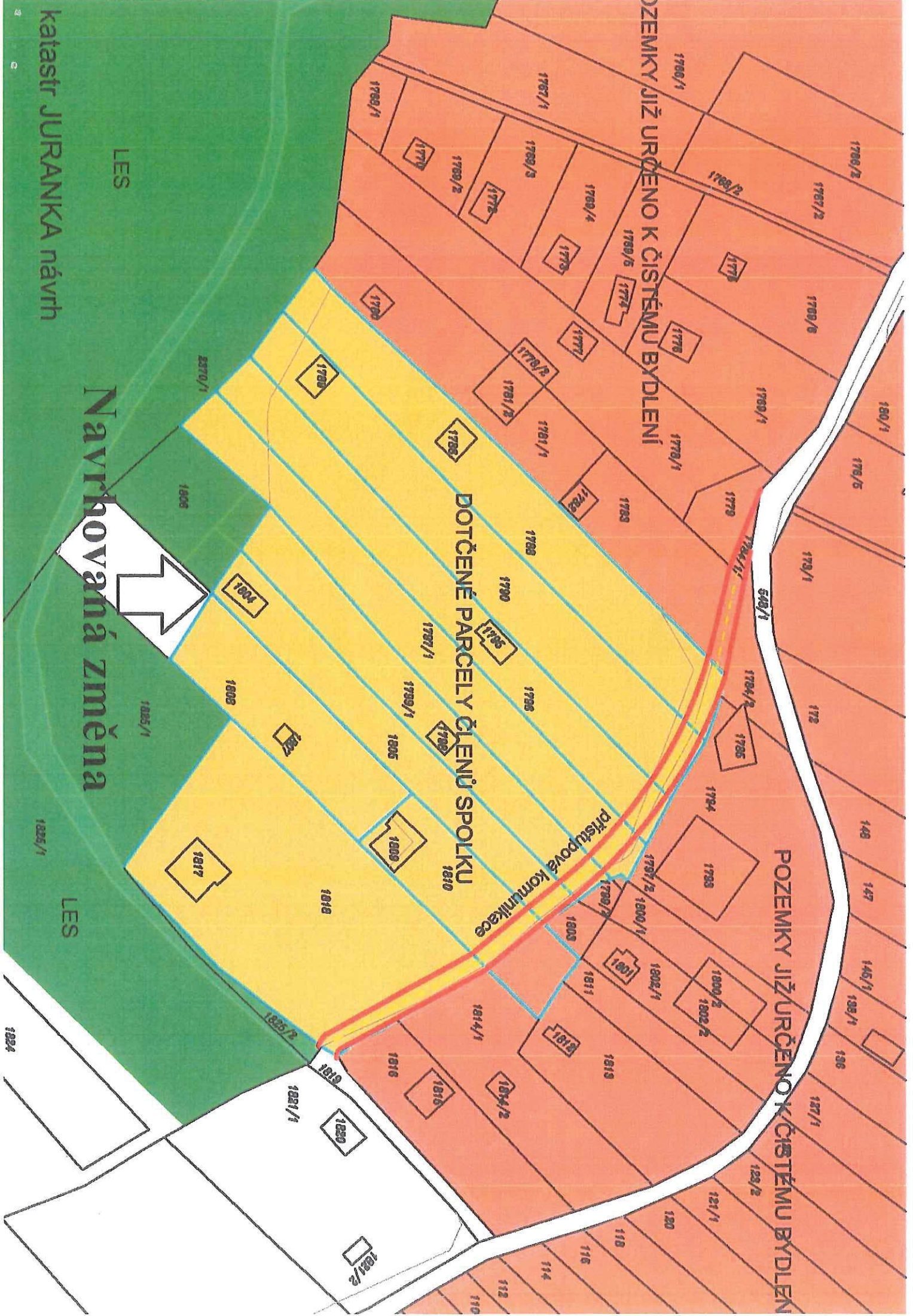
7197

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
Jsem –nejsem*) občan města Brna	Jsem-- nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  Katastrální území Jundrov, parc.č.		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno - Jundrov		
Katastrální území	Jundrov		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<p>V návaznosti na nový územní plán tímto navrhuji změnu výše uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová a napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Jedná se o malou uzavřenou oblast s jasným ohraničením, z jedné strany lesem, z druhé stávající výstavbou. Navrhovaná změna bude mít výrazný pozitivní vliv na kvalitu života dotčených obyvatel. Zároveň tak dojde k vyřešení situace, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a plochu zahrad.</p>			
V Brně dne 26.6.2020	Podpis: ..... <span style="background-color: black; color: black;">[redacted]</span> .....		

\*nehodící se škrtněte





POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTĚMU BYDLENÍ

POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTĚMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

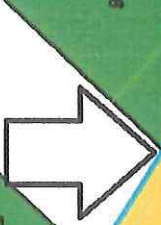
přístupová komunikace

LES

LES

Navrhaná změna

katastr JURANKA návrh









## **MMB/0300025/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29 -06- 2020  
 0300 038

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

7256

C.j. MMB:.....  
 Příl.:..... **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**      **Návrh nového ÚPmB**

**Identifikační údaje podatele**      Statutární město Brno  
 Doručeno: 29.06.2020  
 MMB/0300038/2020

**Fyzická osoba/právnícká osoba**      listy:1      přílohy:  
 druh:      li/sv:

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti      Albert Česká republika, s.r.o.  
 Na základě plné moci:  
 Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.  
 Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.  
 Martal Invest, s.r.o.



Datum narození/  
 Identifikační číslo      IČO: Albert: 44012373  
 IČO: Martal Invest: 02659409

Trvalé bydliště/  
 sídlo      Albert: Radlická 520/117, 158 00 Praha  
 Martal Invest, Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha

~~Jsem~~ - nejsem\*) občan města Brna      Jsem - ~~nejsem~~\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Nový Lískovec, parc č. 2120

**Upřesnění obsahu námitky/připomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Nový Lískovec

Katastrální území      Brno Nový Lískovec 612014

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)      Brno Nový Lískovec, p.č. 2120  
 Petra Křivky 525/1a, 634 00 Brno Nový Lískovec

**Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

Změna z W/v3 na C/v5.

V ...Brně... dne 29.06.2020

\*nehodící se škrtněte



# OPIS

## Procesní plná moc

lečnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00  
na 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
íl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

o zmocňuje

lečnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha  
8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí  
pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle  
zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění  
pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů  
pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č.  
ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města  
Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy,  
podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak  
přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí,  
stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní  
jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce  
(právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18.6.2020

**Albert Ceska republika, s.r.o.**  
Jesper Grønnegaard Lauridsen

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- **Lucian Viláu,** 

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020







## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

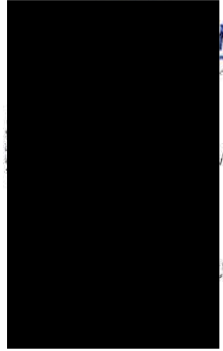
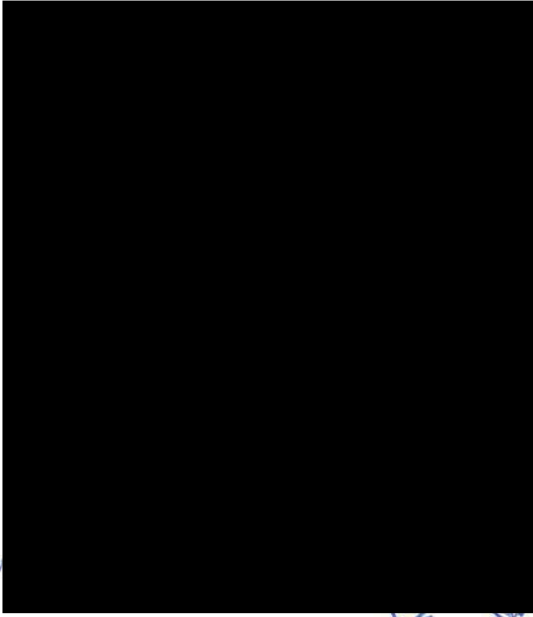
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]  
[REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020



po



**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
PETRA KŘIVKY 525/1A  
BRNO NOVÝ LÍSKOVEC**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Petra Křivky 525/1a, 634 00 Brno Nový Lískovec

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 15800 Praha  
Martal Invest, s.r.o., Vinohradská 2828/151, 13000 Praha

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Nový Lískovec (612014)

PARC. Č.: 2120

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

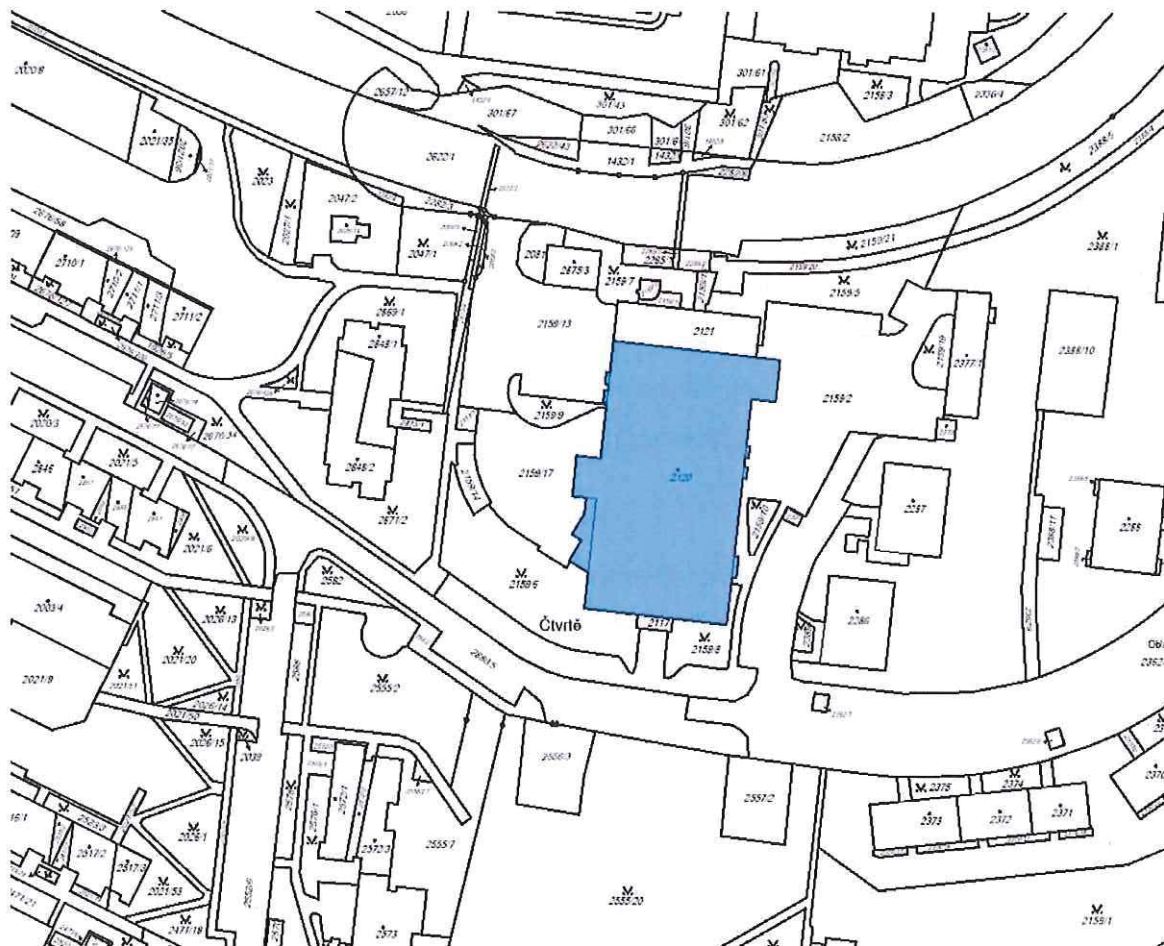
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

2/ Námítky/připomínky Územního plánu m. Brna – Albert Petra Křivky 525/1a, Brno Nový Lískovec

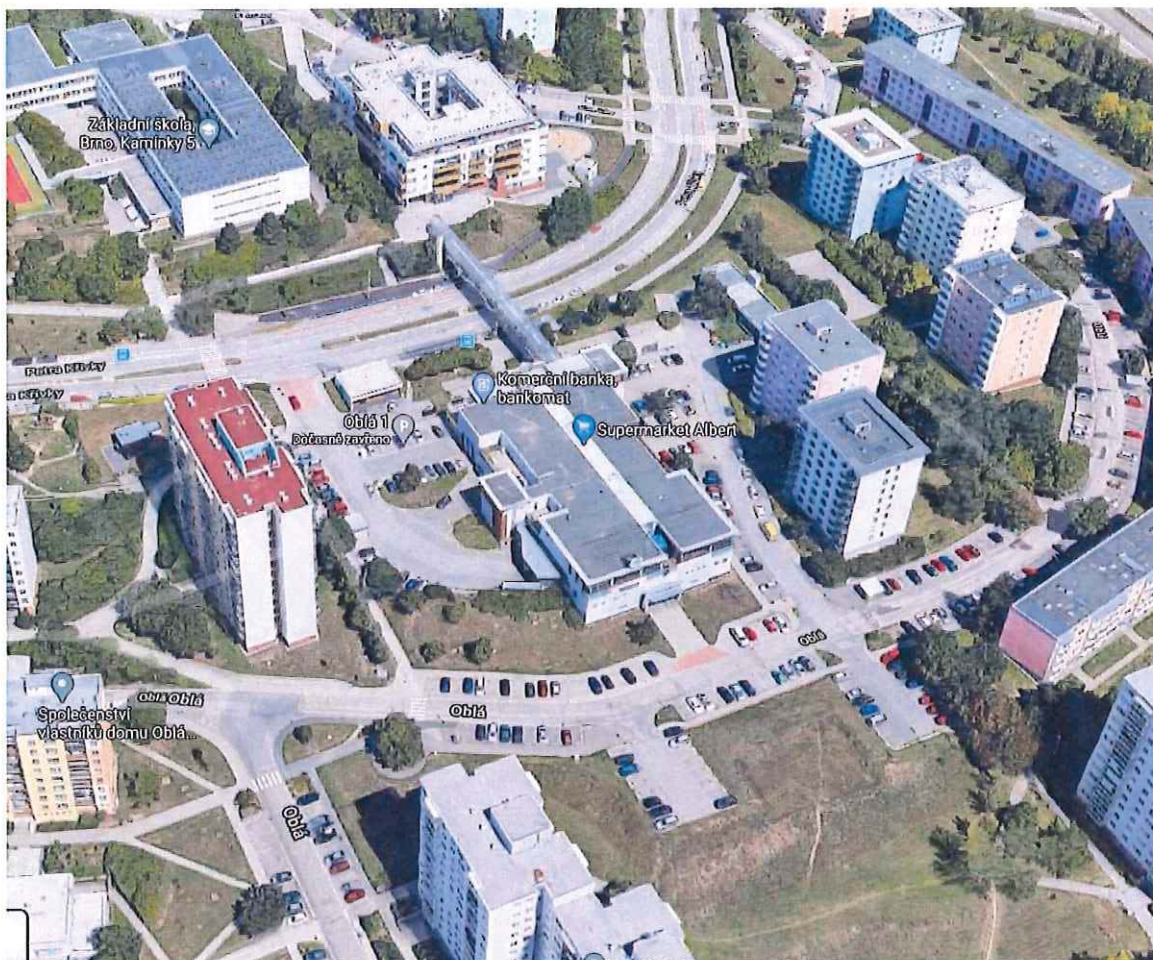
## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Nový Lískovec, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Petra Křivky.









### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8-12.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,6. (smíšené plochy centrálního charakteru).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Petra Křivky.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

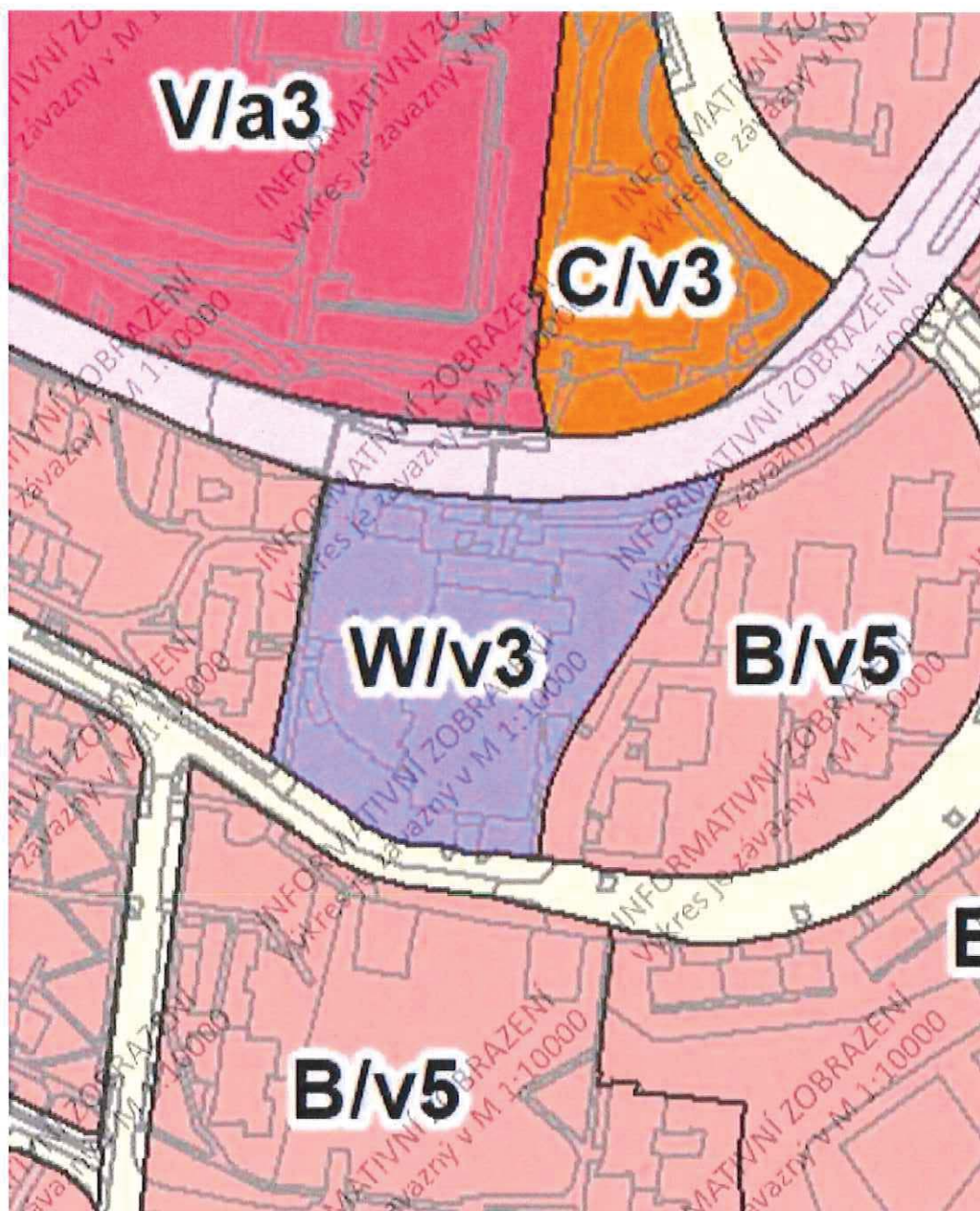
- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 10-mi bytových podlaží o odhadované celkové HPP 19 000 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách W/v3 - komerční vybavenost/ struktura zástavby volná/ 3= výšková úroveň zástavby 6-16m.



## **PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ**

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:  
maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy  
ubytování  
stravování  
nerušící výrobu a služby  
vědu a výzkum  
administrativu  
výstavnictví  
další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:  
bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,  
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu  
jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.  
Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

#### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

## SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučena, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:



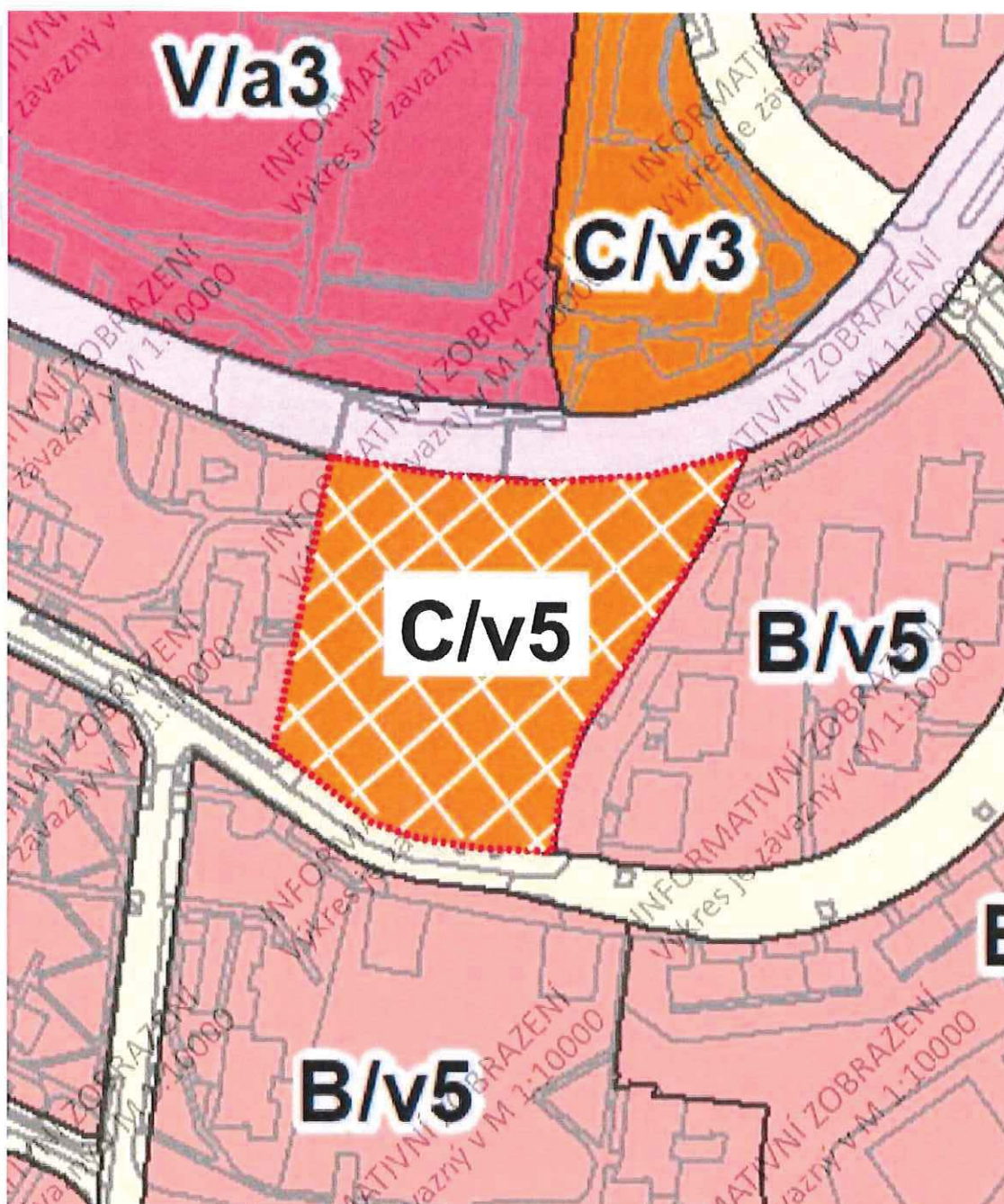
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

#### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
  - Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
      - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
- zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v3 na C/v5
- součástí je 30% zeleně
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5

# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.

## **MMB/0300038/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2120, k. ú. Nový Lískovec. Návrh ÚPmB představuje stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Námítce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2120, k. ú. Nový Lískovec. Návrh ÚPmB představuje stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány vůbec. Námítce se tedy nevyhovuje.*



7215

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Dostupné dne: 30-06-2020  
 0300052  
 Č.j. MMB:.....  
 Příl: .....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**      **Návrh územního plánu města Brna**

**Identifikační údaje podatele**      Statutární město Brno  
 Doručeno: 30.06.2020  
 MMB/0300052/2020

**Fyzická osoba/právnická osoba**      listy:1      přílohy:  
 druh:      li/sv:

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti



Datum narození/  
 Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
 sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Brno – Přízřenice

Katastrální území      Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

- 337 o výměře 1 500 m2 – zahrada
- 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada
- 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada
- 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda
- 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda
- 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda
- 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda
- 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda
- 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada
- 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda
- 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda
- 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda
- 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada
- 318/10 o výměře 48 m2 – zastavěná plocha a nádvoří
- 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda
- 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda
- 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda
- 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda

314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda  
313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda



841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda  
842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1 637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

#### Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Přípomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezení ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.



Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změny, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

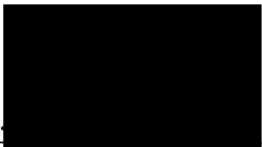
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

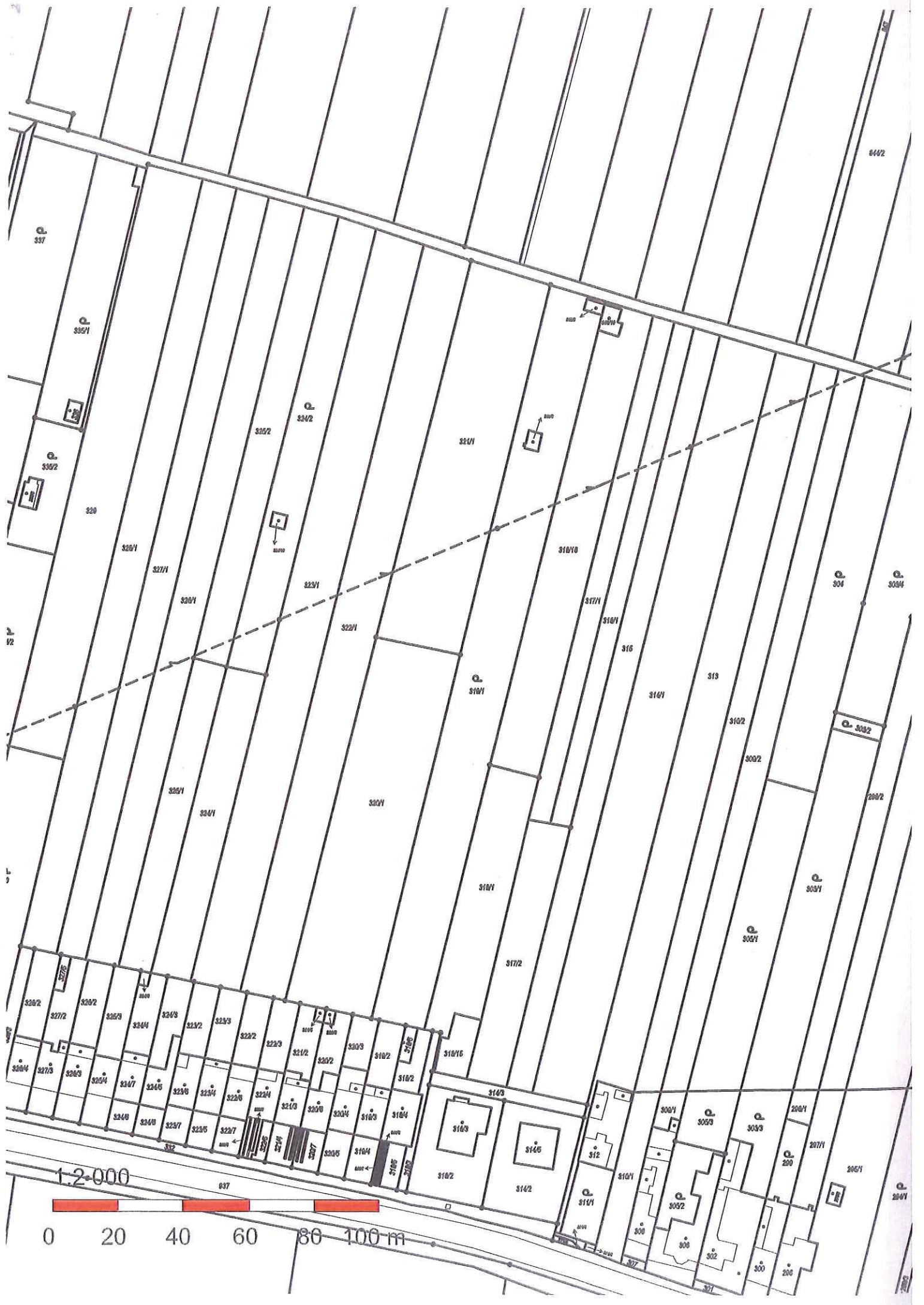
Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis: 





1:2.000









## **MMB/0300052/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne: 30.06.2020

0300068

Kounicova 67

601 67 Brno

7216

Č.j. MMB:.....

Priloha:.....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

**Návrh územního plánu města Brna**

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0300068/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1e57739b07b

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

- 337 o výměře 1 500 m2 – zahrada
- 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada
- 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada
- 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda
- 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda
- 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda
- 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda
- 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda
- 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada
- 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda
- 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda
- 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda
- 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada
- 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda
- 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda
- 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda
- 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda
- 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1 637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis

.....

\*nehodící se škrtněte





1:2.000







## **MMB/0300068/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

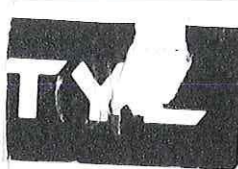
#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídající struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300.074

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

7257

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**      **Návrh nového ÚPmB**

**Identifikační údaje podatele**      Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0300074/2020

**Fyzická osoba/právnícká osoba**      listy: 1      přílohy:  
druh:      li/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti      Albert Česká republika, s.r.o.  
Na základě plné moci:  
Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.  
Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.



Datum narození/  
Identifikační číslo      IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
sídllo      Radlická 520/117, 158 00 Praha

Jsem - nejsem\*) občan města Brna      Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou  
Katastrální území Starý Lískovec, parc č. 2396/1

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Starý Lískovec

Katastrální území      Brno Starý Lískovec 612014

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)      Brno Starý Lískovec, p.č. 2396/1  
Kurská 625/9, 625 00 Brno Starý Lískovec

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**  
přílohy:  
 ano  
 ne

Změna z W/v3 na C/v5.

V ...Brně... dne 29.06.2020      Po





# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

číslo ČAK  
tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18.6.2020.....

Albert Česká republika, s.r.o.  
Jesper Grønnegaard Lauridsen  
jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

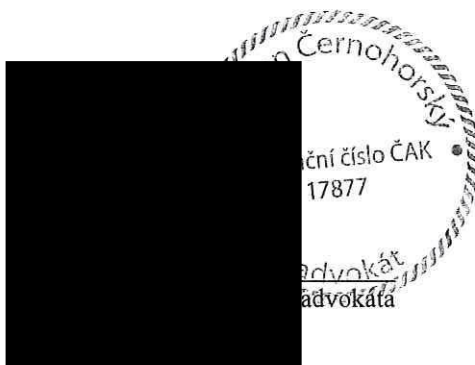
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

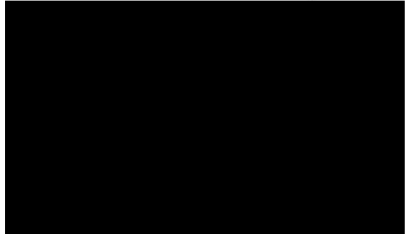
Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- **Lucian Viláu**   


Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020





advokát



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černošský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020

[REDACTED]  
Jan Černošský  
videnční číslo ČAK  
17877

advokát  
advokáta



**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
KURSKÁ 625/9  
BRNO STARÝ LÍSKOVEC**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Kurská 625/9, 625 00 Brno Starý Lískovec

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Starý Lískovec (612014)

PARC. Č.: 2396/1

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

2/ Námítky/připomínky Územního plánu m. Brna – Albert Kurská 625/9, Brno Starý Lískovec

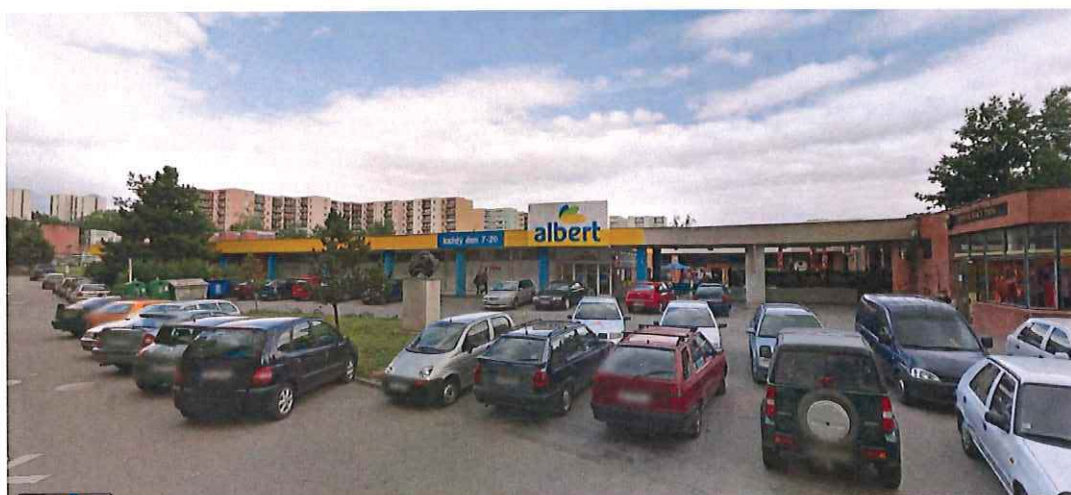
# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Starý Lískovec, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Jemelkova.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Jemelkova.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svatky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

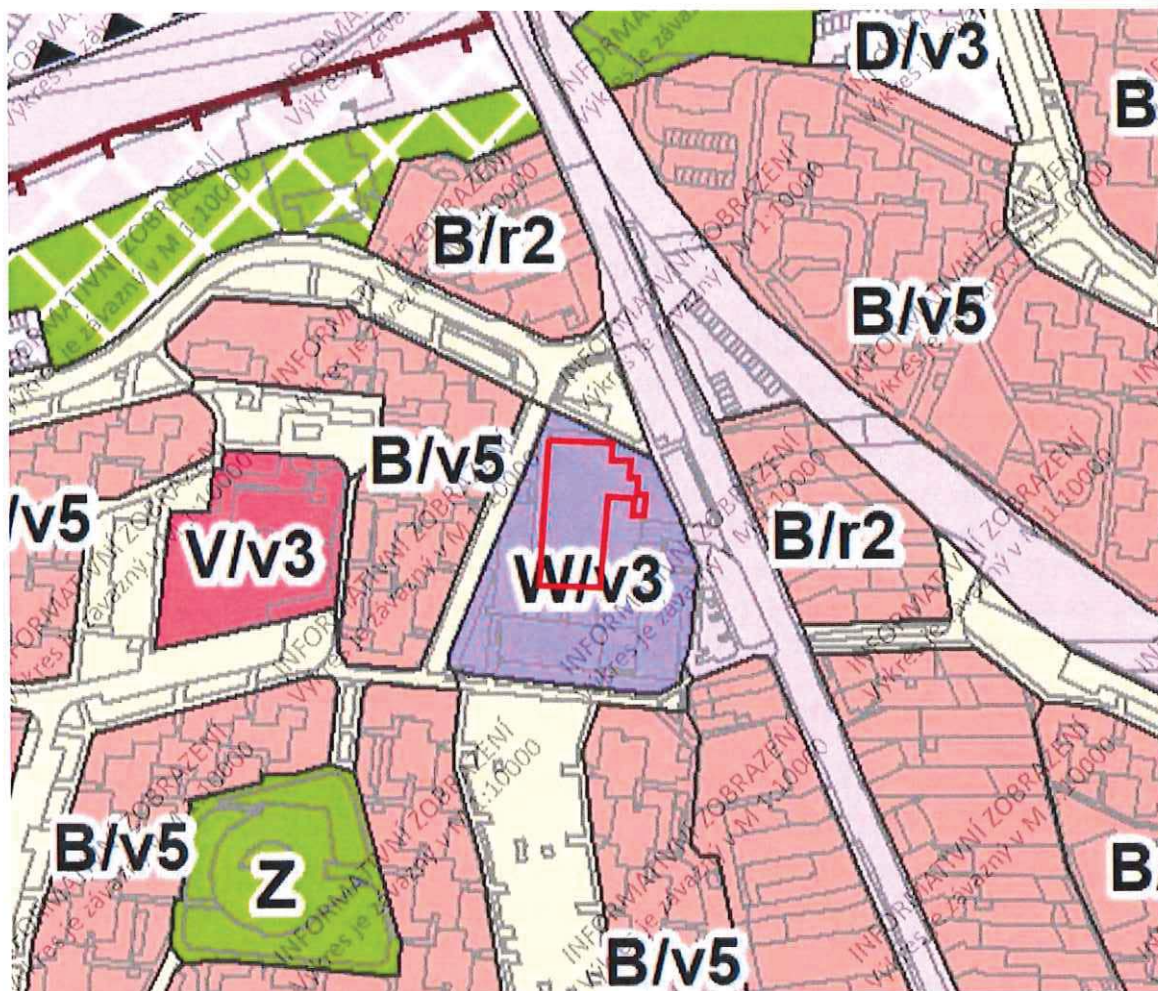


# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 7-mi bytových podlaží o odhadované celkové HPP 10 900 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách W/v3 - komerční vybavenost/ struktura zástavby volná/ 3= výšková úroveň zástavby 6-16m.



## **PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ**

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro: maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy  
ubytování  
stravování  
nerušící výrobu a služby  
vědu a výzkum  
administrativu  
výstavnictví  
další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:  
bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,  
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu  
jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.  
Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.



## **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěny v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

## **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

*úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m*

*Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.*

*úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m*

*Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.*

*úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m*

*Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.*

*úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m*

*Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.*

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

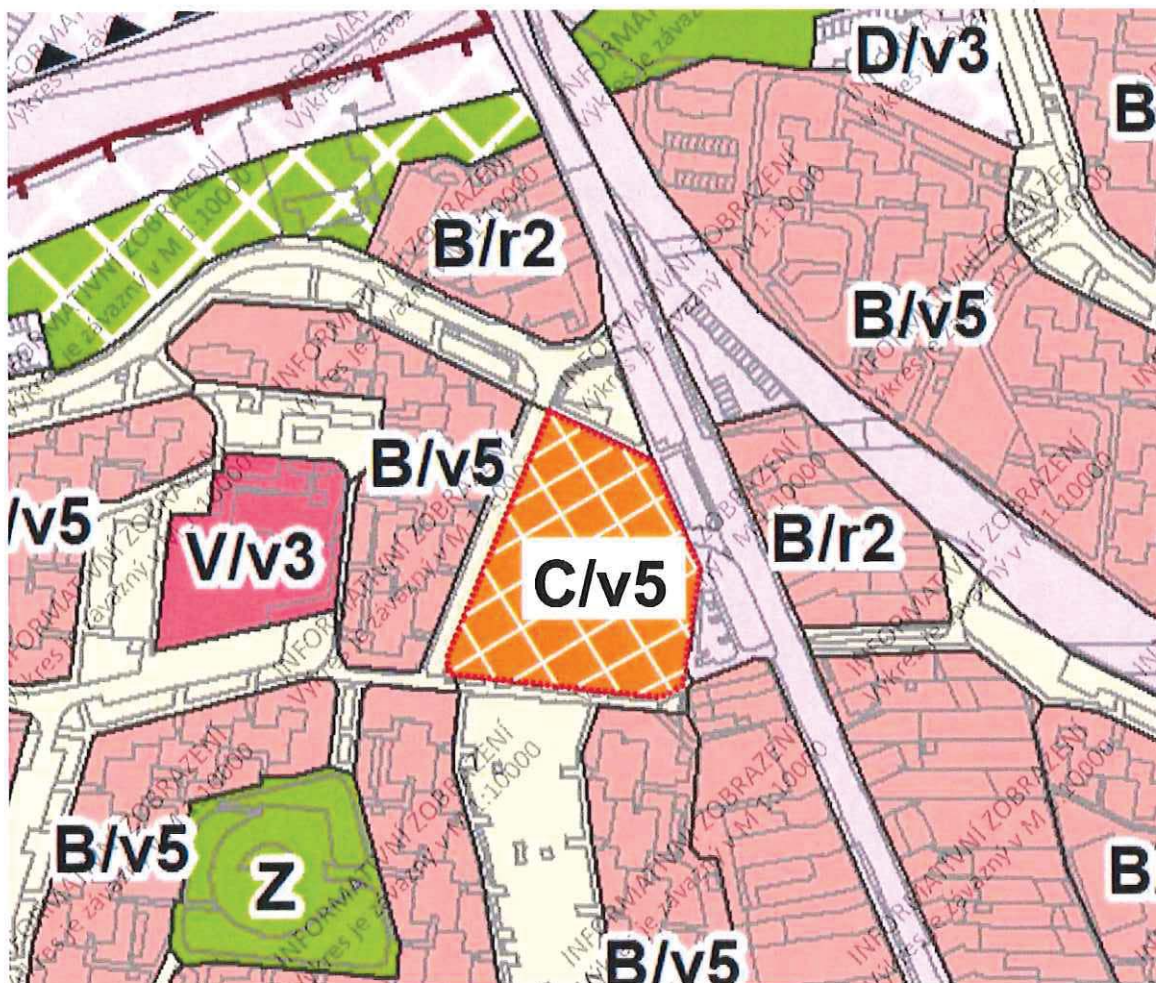
#### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v3 na C/v5
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5





# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.

## **MMB/0300074/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2396/1, k. ú. Starý Lískovec. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází na pomezí sídlištní zástavby s nízkou rodinnou zástavbou. Proto je nutné respektovat místní podmínky. V rámci sídlištní zástavby jsou vymezovány zpravidla plochy občanské vybavenosti s nízkou zástavbou - jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Námítce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Z uvedeného není změna využití území ani výškové úrovně zástavby vhodná. Pro úplnost lze konstatovat, že bydlení lze v plochách komerční vybavenosti při splnění podmínky polyfunkčnosti.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2396/1, k. ú. Starý Lískovec. Návrh ÚPmB představuje stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány vůbec. Námítce se tedy nevyhovuje.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0300079

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

7019

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna účelu využití pozemků k.ú.  
Jundrov při ulici Kopretinové

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Jundrov, parc.č.

### Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Jundrov

Katastrální území

Jundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804,  
1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.

### Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Navrhuji změnu výše uvedených parcel na plochy čistého bydlení B/r2. Lokalita dotváří ucelenou oblast, již nyní definovanou jako území určené k čistému bydlení, která je zřetelně ohraničena lesním porostem. Navrhovaná optimalizace nikterak nenaruší kvalitu životního prostředí, naopak se očekává citlivá rekultivace zdejších pozemků současnými majiteli. Přidanou hodnotou, avšak neméně důležitou, je podpora rodin s malými dětmi, které zde v budoucnu mohou žít v těsném souznění s přírodou.

V Brně dne 22. 6. 2020

Podpis:

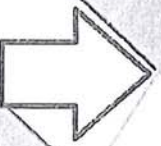
\*nehodící se škrtněte



katastr JURANKA návrh

LES

Navrhovaná změna



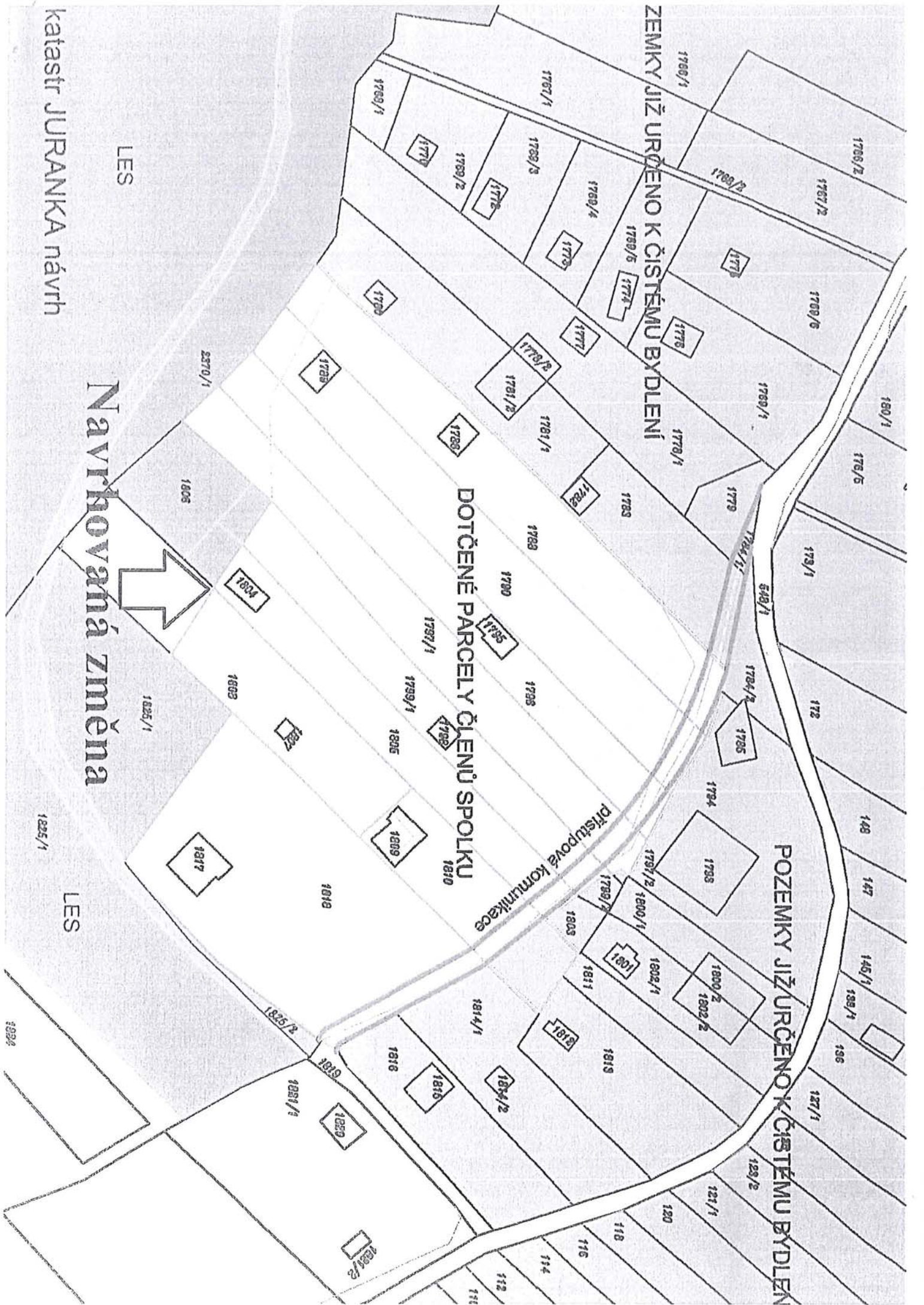
LES

ZEMKY JIŽ URČENÉ K ČISTÉMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

POZEMKY JIŽ URČENÉ K ČISTÉMU BYDLENÍ

Přístupové komunikace



## **MMB/0300079/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*




Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300088

7258

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh nového ÚPmB</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno Doručeno: 29.06.2020 MMB/0300088/2020	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		listy: 1 přílohy: druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o. Na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate. s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate s.r.o.		 mmb1es7739b08d
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 44012373		
Trvalé bydliště/ sídlo	Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Zábrdovice, parc č. 934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Zábrdovice		
Katastrální území	Brno Zábrdovice 610704		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Zábrdovice, p.č. 934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6 Tkalcovská 869/1, 602 00 Brno, Zábrdovice		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			

- |          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Změna plochy ze stabilizované na plochu změn</li> <li>• Změna využití území z ploch komerční vybavenosti W na plochu smíšenou obytnou C</li> <li>• Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5</li> <li>• Zahrnutí dopravní plochy do plochy smíšené obytné</li> </ul> | <b>1</b> |
| <b>4</b> |  | <b>4</b> |

V ...Brně... dne 29.06.2020 Podpí...

\*nehodící se škrtněte



# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

to zmocňuje

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 6, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námítkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne ..... 18. 6. 2020

Jesper Grønnegaard Lauridsen

jednatelem

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Vilâu, nar.* [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



Mgt  
ev

advokát



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

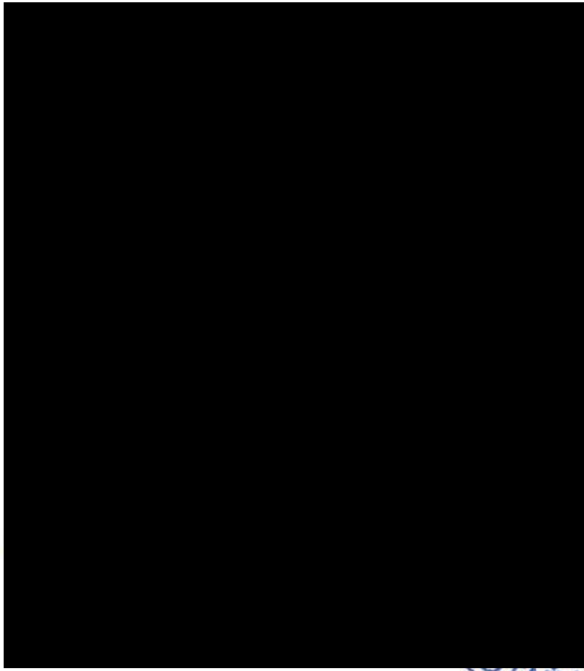
Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020





**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
TKALCOVSKÁ 869/1  
BRNO ZÁBRDOVICE**

**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Tkalcovská 869/1, 602 00 Brno Zábrdovice
MAJITEL POZEMKU:	Albert Česká republika s.r.o.
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Zábrdovice (610704) – vlastník Albert Česká republika s.r.o.
PARC. Č.:	934, 931/16, 932, 931/40, 931/10, 931/17, 931/18, 931/42, 931/5, 931/49, 931/7, 931/9, 931/8, 930, 931/6

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

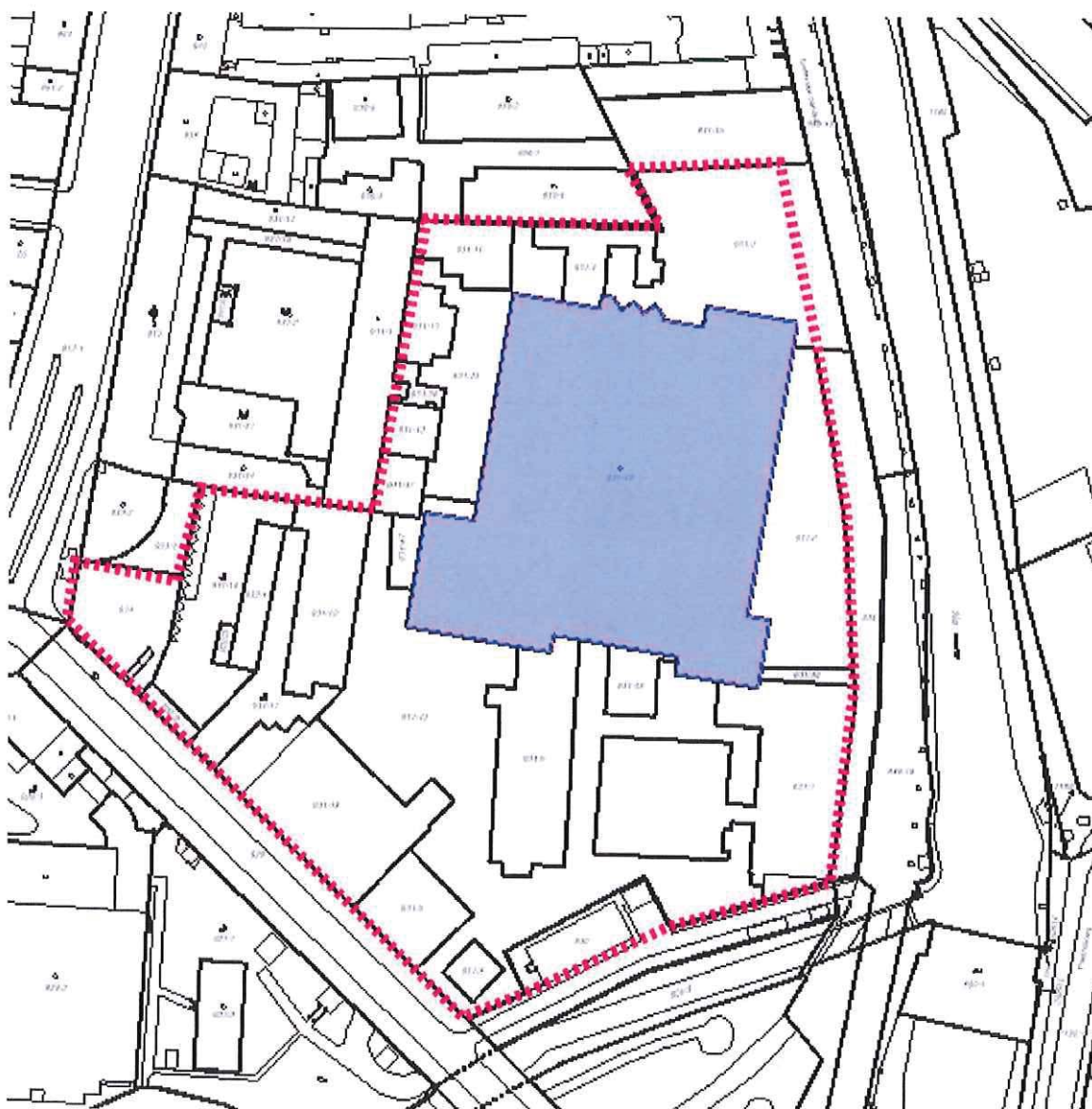
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Zábřovice, blízce sousedí s ulicí Cejl.
- V okolí se nachází bloky obytné zástavby, chátrající lehká výroba a zeleň s řekou Svitavou.







### VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází objekty až o 2 až 5-ti. NP.

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V blízkosti končí železniční trať

### PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Objekt leží ve dvou funkčních plochách
- Většina objektu leží v návrhové smíšené ploše obchodu a služeb s indexem podlažní plochy 1,5 a menší část v ploše stabilizované pro výrobu s indexem podlažní plochy 1,2

### LIMITY ÚZEMÍ

- Část území se nachází v **záplavovém území** Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace
- Území těsně sousedí s rozvojovou lokalitou Ze-4
- V ulici Tkalcovská je plánovaná trasa MHD

### POTENCIÁL MÍSTA

Rozvojová lokalita v blízkosti historického centra města, navazující na rozvíjející se bytovou a komerční zástavbu. Společně s dalšími rozvojovými lokalitami může přispět k výrazné kultivaci jihu – východní části města.



# ZÁMĚR INVESTORA

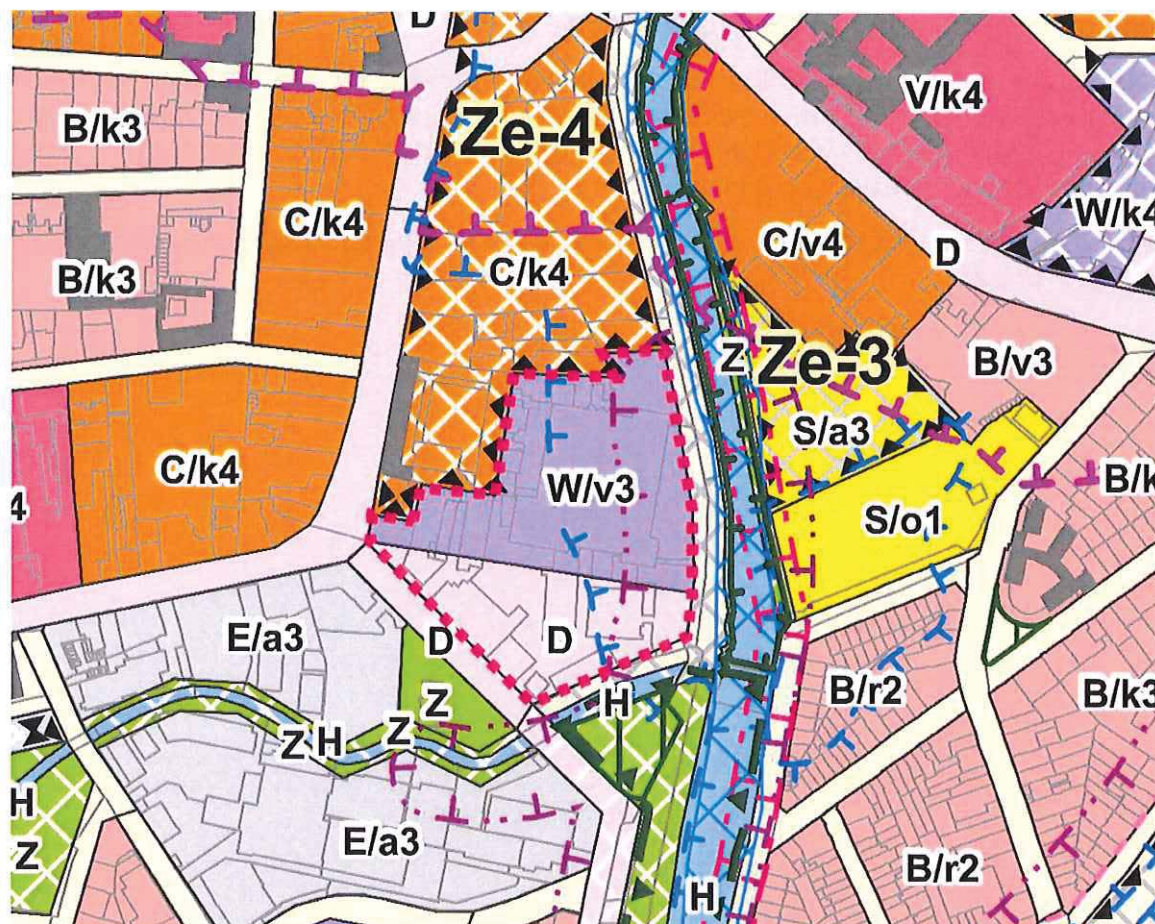
Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně bydlení a vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 6-ti bytových podlaží o celkové HPP přibližně 60 000 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch ve zvýšeném standartu proti dnešnímu stavu. Nabídka bydlení v novostavbě v blízkosti historického centra. Rozšíření dnešní nabídky drobných prodejních jednotek dle potřeb rozvíjející se lokality.

Investor bude respektovat trasu MHD v ulici Tkalcovská a předpokládá ponechání zastávek v dnešní poloze.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží ve stabilizované ploše W/v3 a v ploše stabilizované dopravní D:

## PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
  - ubytování
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby
  - vědu a výzkum
  - administrativu
  - výstavnictví



- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
  - využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepříměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- **Hlavní** je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest a nezbytné související objekty.
- **Přípustné** je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejná prostranství apod.).
- **Podmíněně přípustné** je využití pro:
  - odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;
  - veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;
  - jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné** využití je využití, které nespĺňuje požadavky uvedené v hlavním a podmíněně přípustném využití.

### SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/-/vlc pro překladiště kombinované dopravy, včetně souvisejících služeb a skladování

-/-/sl pro sportovní letiště (plocha pro vzlet a přistání pro sportovní létání) – za podmínky zachování travního charakteru plochy pro vzlety a přistávání a ponechání plochy bez zástavby.

### SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

#### **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprovede vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).



úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

**úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá

Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,

lokalita Heršpická,

lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

#### SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:

oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:

respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

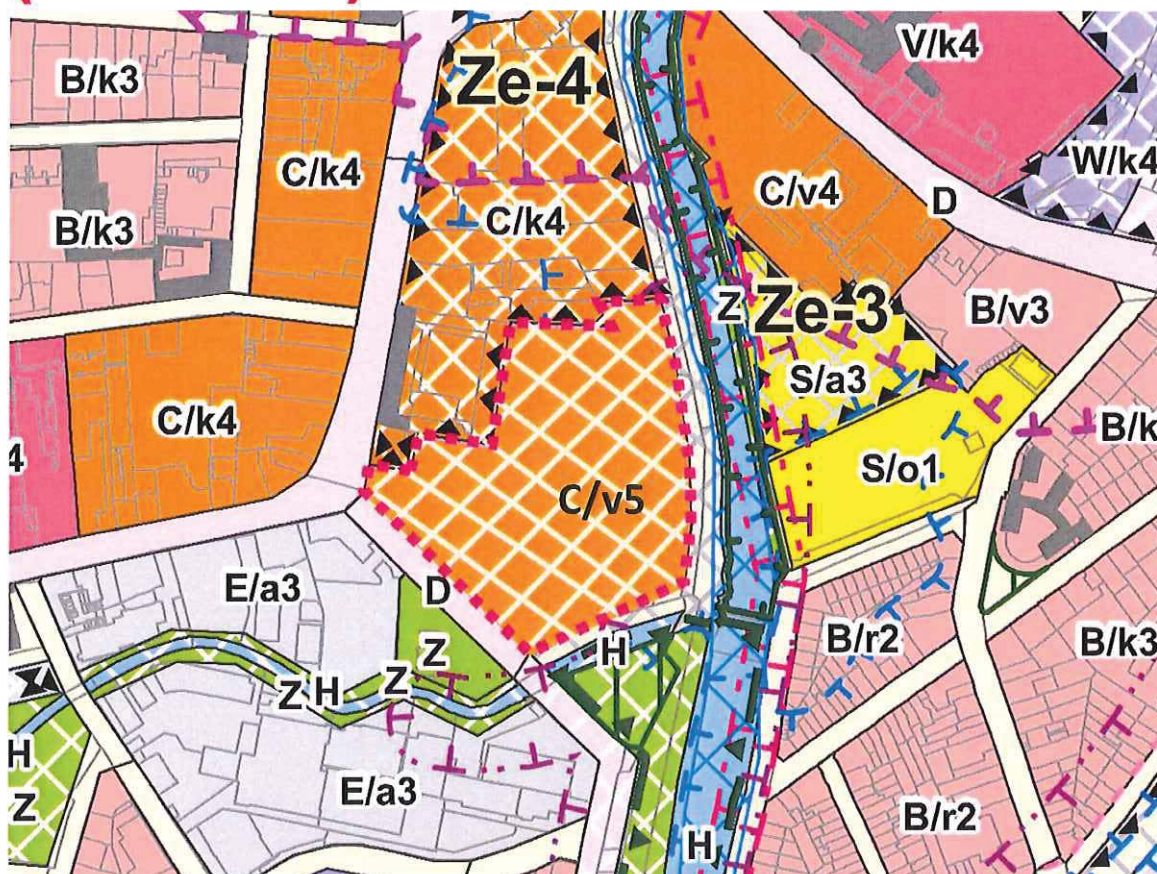
zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

- Část území se nachází v záplavovém území Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA

### (NÁMITKA)



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti W na plochu smíšenou obytnou C
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5
- Zahnutí dopravní plochy do plochy smíšené obytné

## ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Blízká návaznost rozvojových lokalit smíšených obytných.
- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby



## **MMB/0300088/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti při křížení ulic Cejl a Tkalcovská z plochy stabilizované na plochu změn (přestaveb) Jedná se o plochu, na které se nachází stavba, avšak na základě námítky bylo řešení plochy přezkoumáno a byla s ohledem na charakter lokality (zejména navazující rozvojovou lokalitu Ze-4) změněna intenzita využití území (viz námítka č. 3). Z tohoto důvodu je důvodné, aby plocha byla vyznačena jako plocha změn - přestavby.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti při křížení ulic Cejl a Tkalcovská na plochu smíšenou obytnou. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není dle odborného posouzení zpracovatele vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnu výškovou úroveň zástavby plochy komerční vybavenosti při křížení ulic Cejl a Tkalcovská. Předmětná plocha se nachází v širším centru města s převažující kompaktní zástavbou, přičemž v okolních plochách (včetně plochy navazující) je stanovena výšková úroveň zástavby 4. Není proto důvodné vymežit v této předmětné ploše výškovou úroveň zástavby 3, jak uvádí návrh ÚPmB. Vzhledem k charakteru lokality (zejména navazující rozvojové lokality Ze-4) však není vhodné ani důvodné vymežit ani úroveň 5, kterou požaduje podatel. Výšková úroveň zástavby proto na základě námítky bude změněna z hodnoty 3 na hodnotu 4.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.4**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

**Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D na stávajícím parkovišti při ulici Tkalcovské a je požadováno využití smíšené obytné C/v5.*

*V územních studiích v souvislosti s prověřením území kolem areálu bývalé Zbrojovky byla naznačena možnost komunikačního propojení od ulice Šámalovy a Pastrnkovy pro zlepšení prostupnosti území a situace kolem ulice Zábrdovické.*

*V této souvislosti se jeví požadovaná změna plochy W na C jako nevhodná. Výšková úroveň 5 se v navazujícím území nevyskytuje.*

*Jako vhodnější se jeví možné rozšíření rozvojové lokality Ze-4, stávající plochy veřejné vybavenosti W a dopravní infrastruktury D sloučit do návrhové plochy W s možným navýšením výškové úrovně se zohledněním okolní zástavby a doplnění karty o podmínky, týkající se vedení předpokládaných komunikačních propojení, které by případná zástavba neměla ohrozit nebo znemožnit.*

*Z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět pouze částečně.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

720

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna účelu využití pozemků k.ú.  
Jundrov při ulici Kopretinové

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem --nejsem\*<sup>1)</sup> občan města Brna

Jsem-- nejsem\*<sup>1)</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Jundrov, parc.č.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Jundrov

Katastrální území

Jundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804,  
1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

V návaznosti na nový územní plán tímto navrhuji změnu výše uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová a napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Jedná se o malou uzavřenou oblast s jasným ohraničením, z jedné strany lesem, z druhé stávající výstavbou. Navrhovaná změna bude mít výrazný pozitivní vliv na kvalitu života dotčených obyvatel. Zároveň tak dojde k vyřešení situace, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a plochu zahrad.

V Brně dne 26.6.2020

Podpis: ...



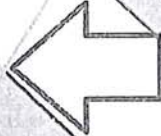
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

ZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

Přístupová komunikace

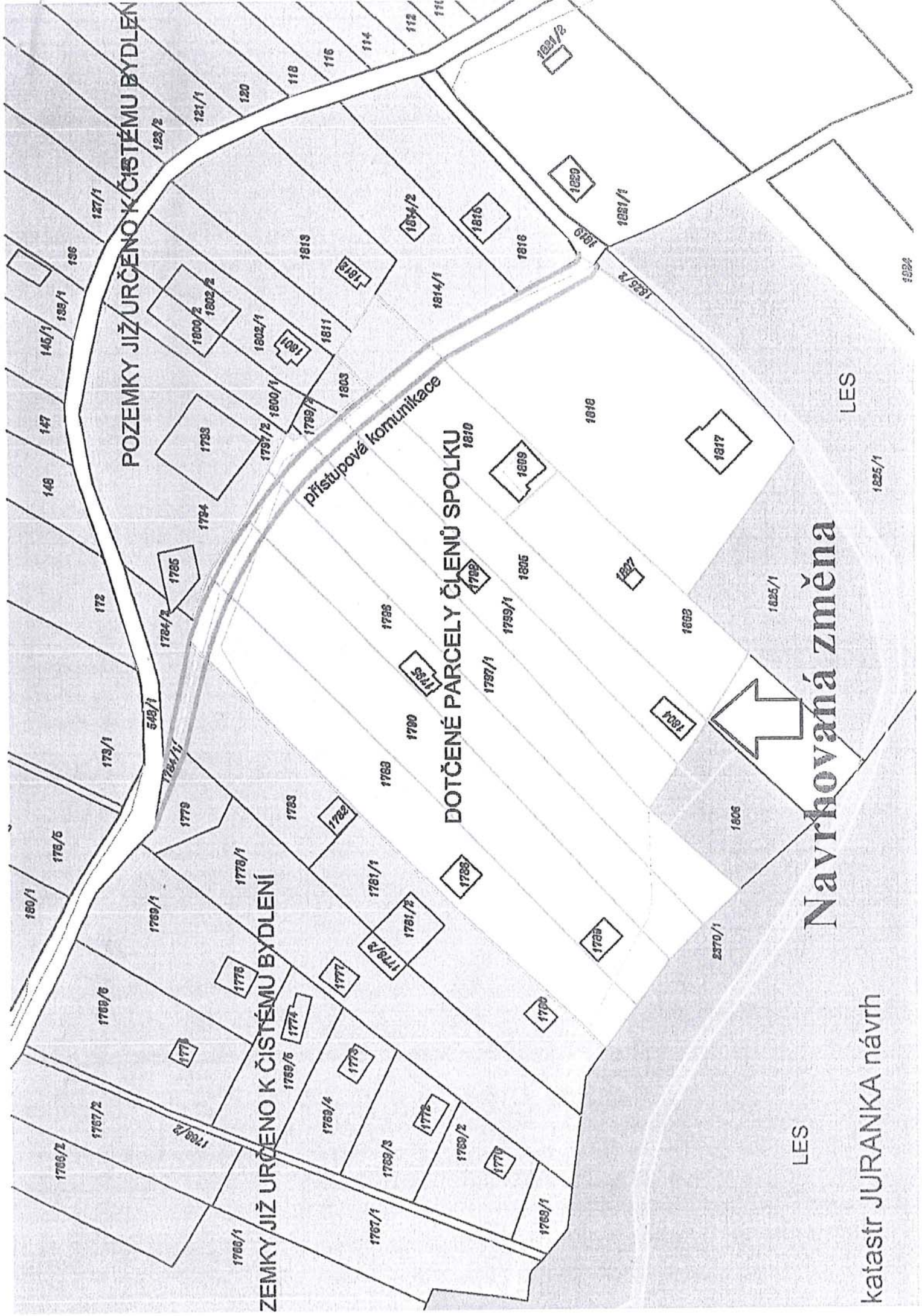
Navrhovaná změna



LES

LES

katastr JURANKA návrh



## **MMB/0300092/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





N

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29-06-2020  
 C.j. MMB 0300110  
 Příl.:

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

7259

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: **Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele: Statutární město Brno  
 Doručeno: 29.06.2020  
 MMB/0300110/2020

Fyzická osoba/právnícká osoba  
 Listy: 1 přílohy:  
 druh: 1 / sv:

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti: Albert Česká republika, s.r.o.  
 Na základě plné moci:  
 Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate. s.r.o.  
 Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate s.r.o.



Datum narození/  
 Identifikační číslo: IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
 sídlo: Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Jsem - nejsem\*) občan města Brna: Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Líšeň, parc č. 4814/108

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části     Ke grafické části     K procesu pořizování

Městská část: Líšeň

Katastrální území: Brno Líšeň 612405

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality): Brno Líšeň, 4814/108  
 Novolíšeňská 2801/15, 628 00 Brno, Líšeň

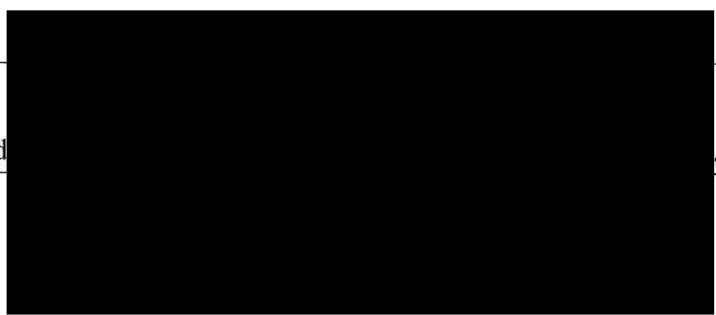
**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

- 1 • Změna území ze stabilizovaného na území změn
- • Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index 5
- 2

V ...Brně... dne 29.06.2020 Pod

\*nehodící se škrtněte





# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

číslo ČAK  
tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substitute).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18. 6. 2020

**Albert Česka republika, s.r.o.**  
Jesper Grønnegaard Lauridsen  
jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Vilâu*, 

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černožský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

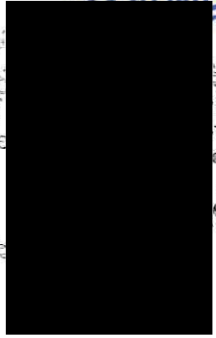
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen* [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020







**Příloha formuláře námítky/připomínky  
k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT**  
**Novolíšeňská 2801/15**  
**BRNO LÍŠEŇ**

**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Novolíšeňská 2805/15, 628 00 Brno, Líšeň
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č.:	4814/108

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 zveřejněn dne 24.3.2020.

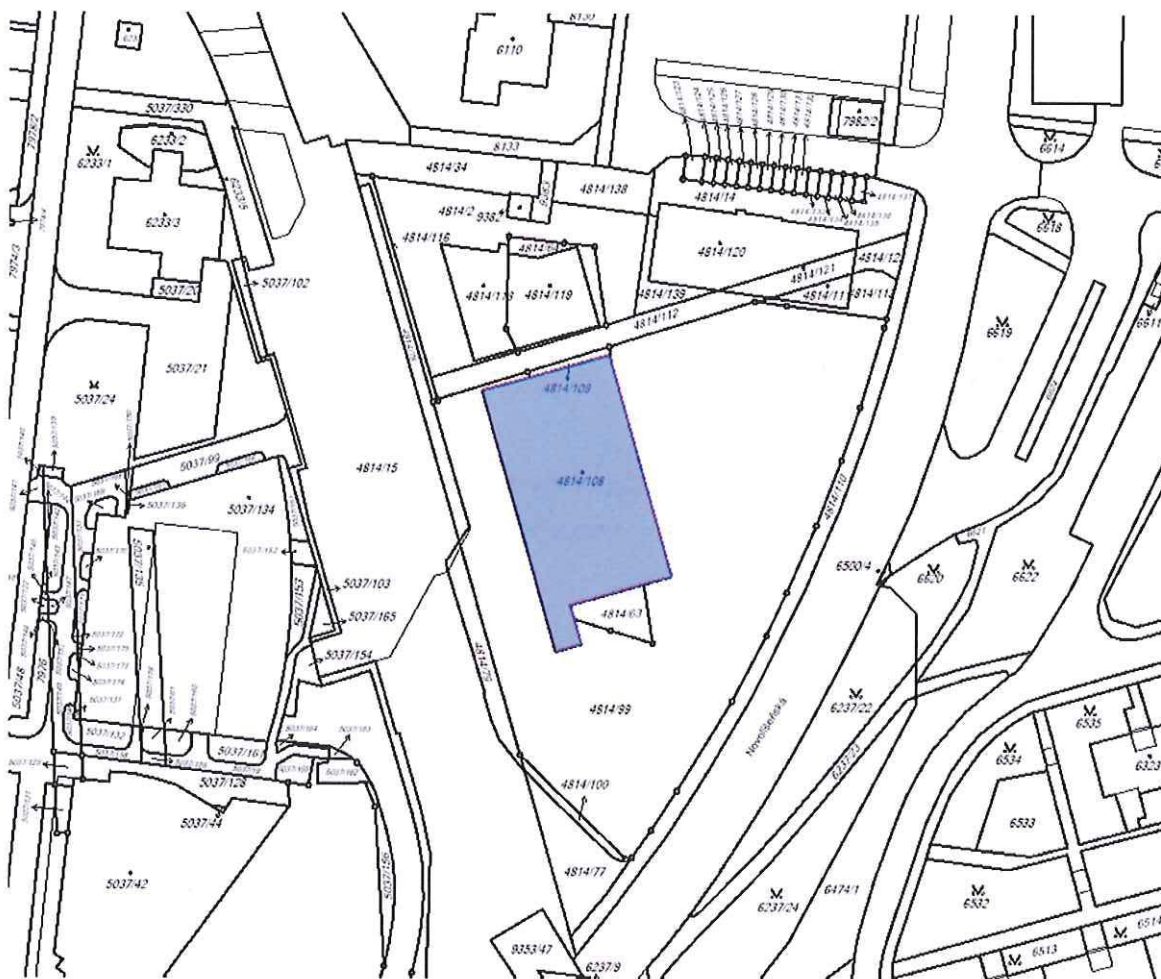
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v okrajové části panelového sídliště v Brně Líšni, mezi bytovými domy a tělesem tramvajové trati. V blízkosti Úřadu městské části a novějších polyfunkčních objektů. Bytové domy zde začínají přecházet v zástavbu rodinných domů původní Líšně









### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše jednopodlažní
- V těsné blízkosti se nachází bytové a polyfunkční objekty až o 4 až 8 NP.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Objekt leží v ploše dvou funkčních ploch:
  - V ploše stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb s indexem podlažních ploch 0,3
  - V ploše návrhové dopravní (významná parkoviště

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Těsná blízkost podzemního tramvajové ho terminálu
- Těsná blízkost páteřní komunikace
- Území sousedí s oblastí s velmi složitými základovými poměry

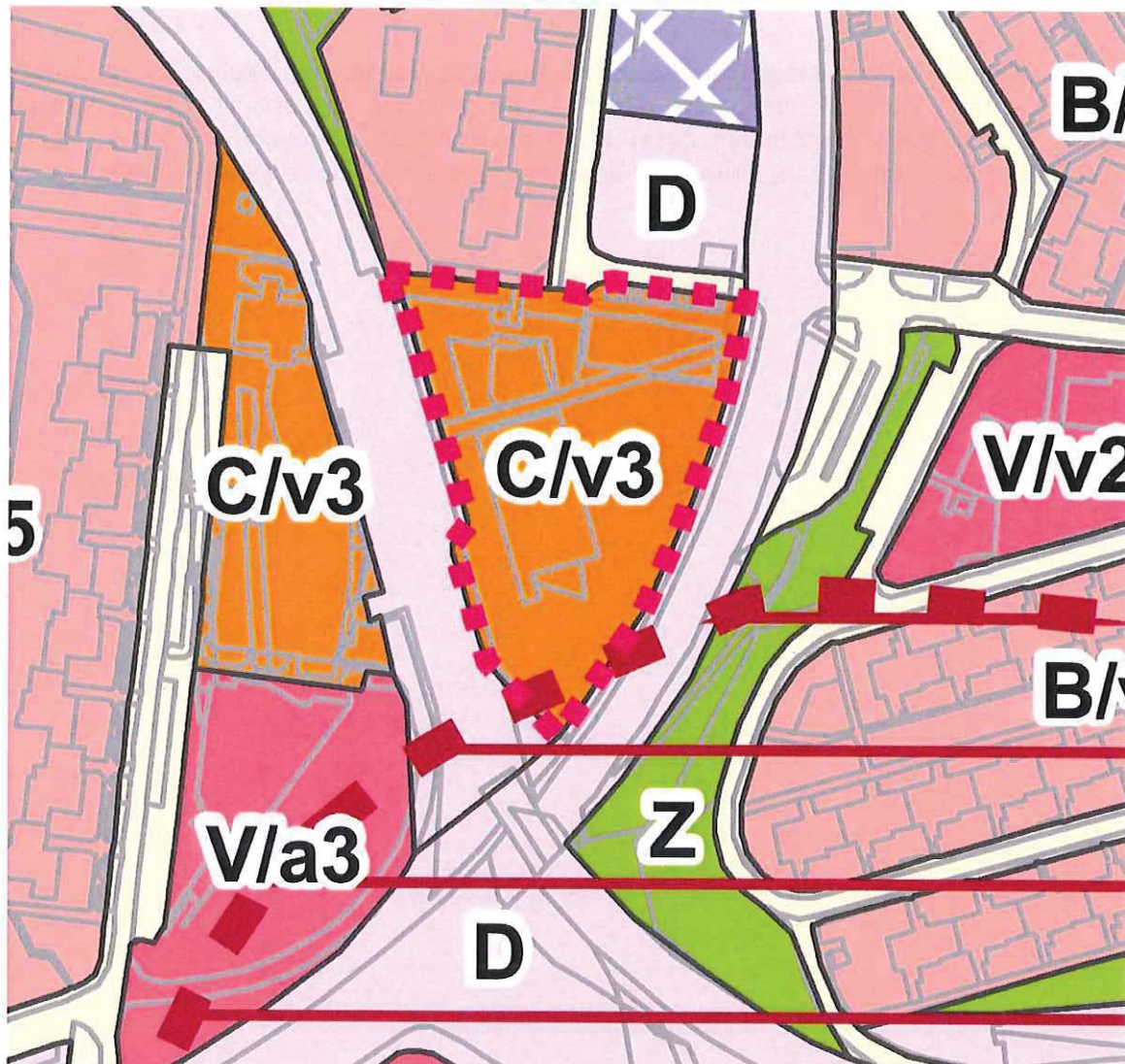
### **POTENCIÁL MÍSTA**

Rozvoj lokálního centra městské části Líšeň, zkvalitnění veřejného prostoru. Poskytnutí lepší nabírky služeb pro oblast sídliště Líšeň i „staré“ Líšně.

# ZÁMĚR INVESTORA

Vybudovat na místě stávajícího dosluhujícího objektu supermarketu nový polyfunkční dům, kde zajistí dostatek obchodních ploch. Min ve stávajícím rozsahu ve vyšším standartu než je dnešní. Dále v objektu vybudovat nové bytové jednotky v rozsahu cca 19 000 m<sup>2</sup> (až 6 podlaží). Tím bude zvýšena úroveň vybavenosti v území a kultivace celého prostoru

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

/zemí leží ve stabilizované ploše **C/v3**:

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C**

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- Hlavní je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,



- služby a nerušící výrobu,
- sport.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

#### SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

##### v = volná zástavba

- Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov

a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

#### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.

Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

#### SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

#### **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m



Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6:

výškové rozpětí

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

#### SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.

Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:

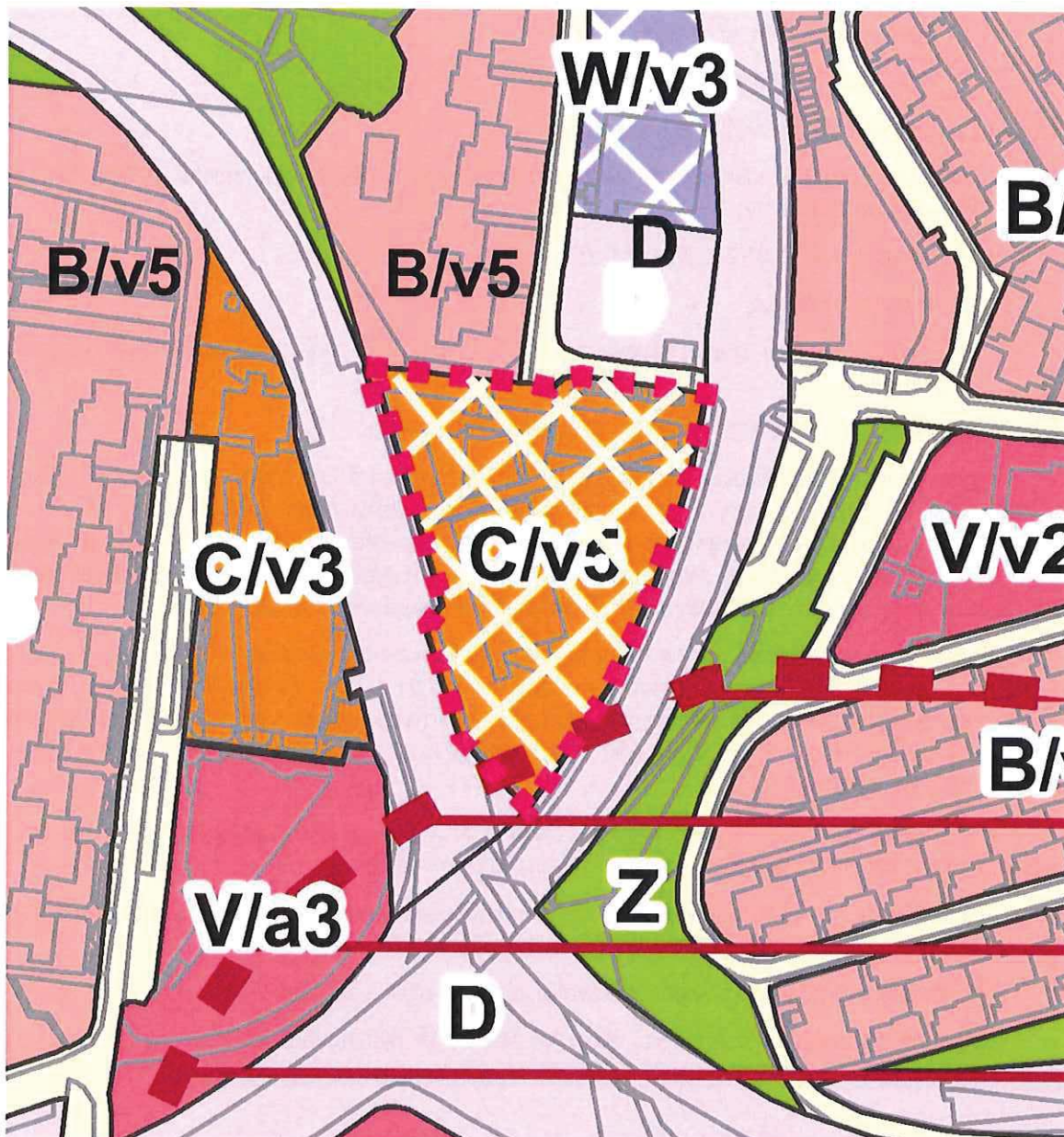
oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:

respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice, zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístěována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

- Území sousedí s oblastí s velmi složitými základovými poměry



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA (NÁMITKA)



- Změna území ze stabilizovaného na území změn
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index 5

# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby

## **MMB/0300110/2020**

### **Námítka č.1 a 2**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

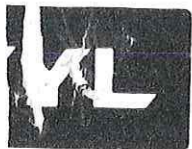
*Podatel žádá o změnu předmětné plochy z plochy stabilizované na území změn a dále žádá o změnu výškové úrovně zástavby z indexu 3 na index 5.*

*Do kategorie „území změn“ lze dle navrhovaného ÚPmB zahrnout 3 základní typy území: zastavitelné plochy (převážně nezastavěné části území určené k zastavění), plochy přestavby (navrhovány v územích, jejichž stav již neumožňuje jejich efektivní využívání a je žádoucí v nich přistoupit k zásadním funkčním a stavebním změnám, jsou dobově zcela opotřebována a ztratila potenciál rozvoje – zejména tzv. brownfields) a plochy změn v krajině (plochy převážně v nezastavěném území, ve kterých je předpokládána změna využití nestavebního druhu). Předmětná plocha neodpovídá ani jedné z uvedených možností, z čehož zákonitě vyplývá, že je plocha v navrhovaném ÚPmB správně zařazena jako plocha stabilizovaná.*

*Výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m) odpovídá současné zástavbě na předmětné ploše a je také v souladu se sousední plochou, která má stejný způsob využití (C) a vytváří s předmětnou plochou de facto jeden funkční celek.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje


Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0300/22

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

7260

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh nového ÚPmB</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno Doručeno: 29.06.2020 MMB/0300122/2020	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o. Na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.		 mmb1es7739b0a4
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 44012373		
Trvalé bydliště/ sídlo	Radlická 520/117, 158 00 Praha		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Slatina, parc č. 2953/2		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Slatina		
Katastrální území	Brno Slatina 612286		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Slatina, p.č. 2953/2 Jihomoravské nám. 1098, 627 00 Brno Slatina		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
Změna z V/v3 na C/v5.			
V ...Brně... dne 29.06.2020		.....	

\*nehodící se škrtněte

## Procesní plná moc

činnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00  
5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

zmocňuje

činnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha  
Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí  
pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle  
zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění  
pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů  
pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č.  
ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města  
Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy,  
podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak  
přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí,  
stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní  
jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce  
(právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18.6.2020

Jesper Grønnegaard Lauridsen

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- **Lucian Viláu,** [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020





Mgr. J.  
• evid  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

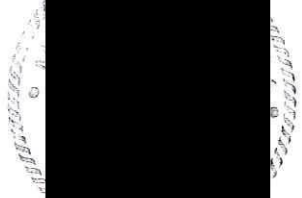
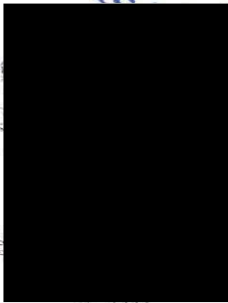
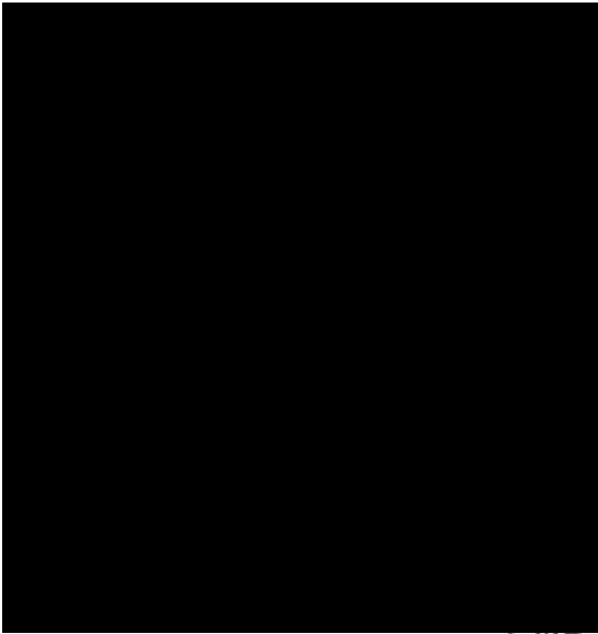
Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020







**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
JIHOMORAVSKÉ NÁM. 1098  
BRNO SLATINA**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Jihomoravské náměstí 1098, 627 00 Brno Slatina

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Slatina (612286)

PARC. Č.: 2953/2

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

2/ Námítky/připomínky Územního plánu m. Brna – Albert Jihomoravské nám. 1098, Brno Slatina

# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Mikulčická.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše třípodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 6.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše BC. (plochy čistého bydlení).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Okružní.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

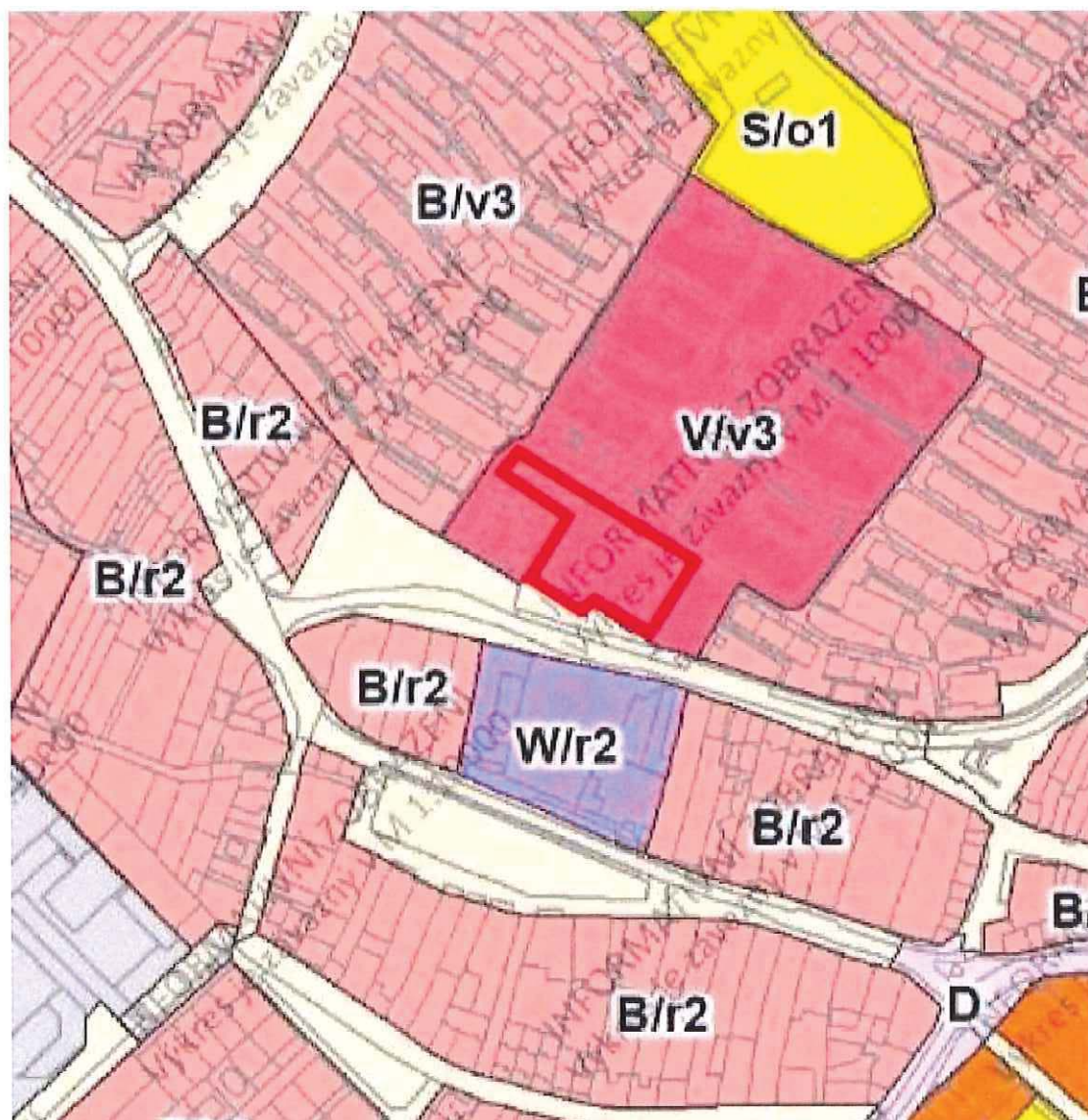
# **ZÁMĚR INVESTORA**

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 3 bytových podlaží o odhadované celkové HPP 17 500 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.



## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách V/v3 - veřejná vybavenost/ struktura zástavby volná/ 3= výšková úroveň zástavby 6-16m.

## **PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V**

### **V PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ**

Hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro:

školství

zdravotnictví

sociální péči

kulturu

veřejnou správu (např. úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství)

pohřebnictví

integrováný záchranný systém

armádu

vězeňství

Přípustné je využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.

Podmíněně přípustné je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

### **SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ**

Plochy veřejného vybavení, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/zoo zoologická zahrada

-/n zdravotnictví a sociální péče; využití připouští související integrované funkce

-/h hřbitovy

-/s školství

-/m armáda

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranstvím. Mnohdy je uvedena struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.



**v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

**PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

**SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a



menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

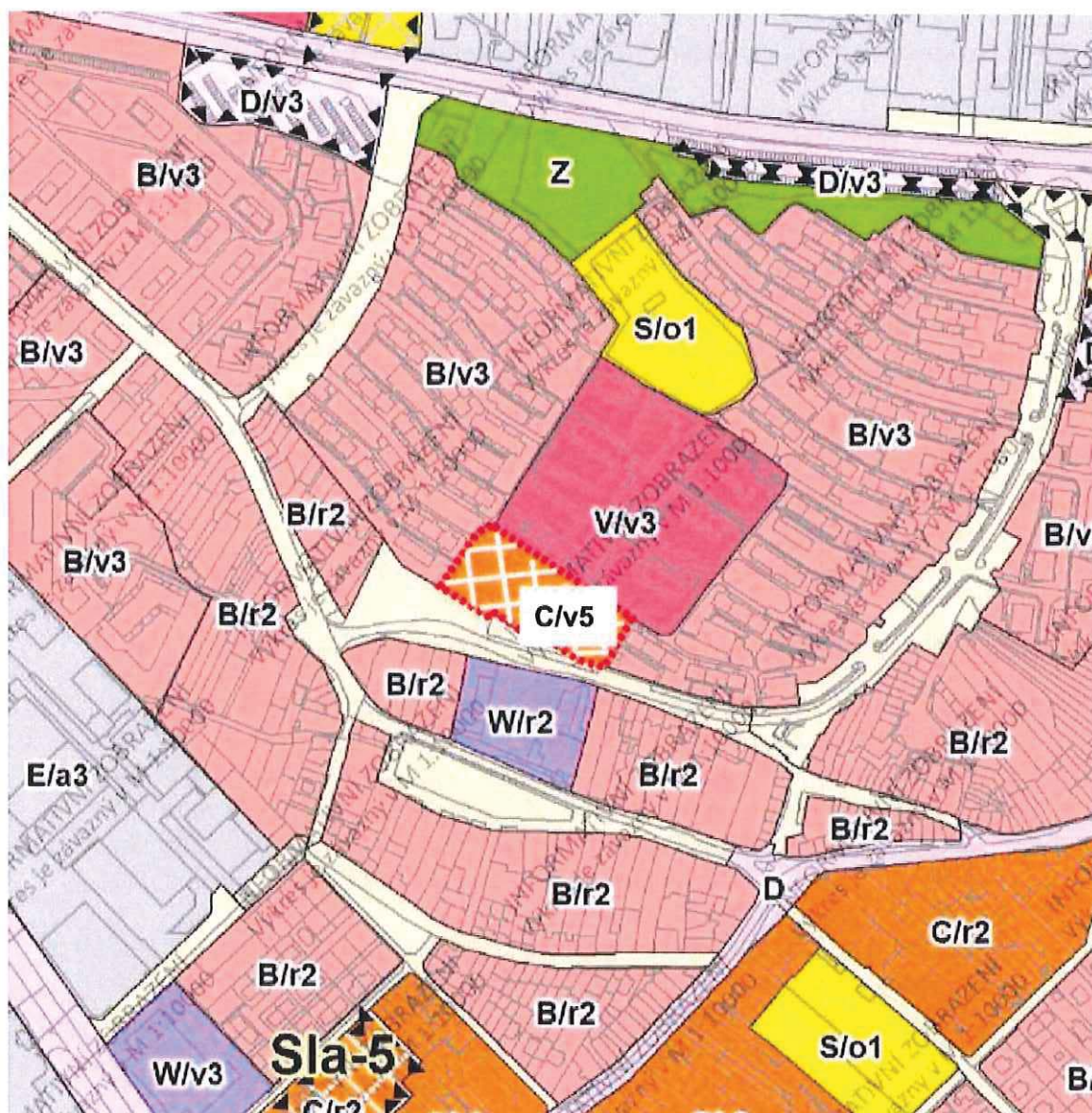
### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,



zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z V/v3 na C/v5
- Změna využití území z ploch veřejné vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5

# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.



## **MMB/0300122/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemek p.č. 2953/2, k.ú. Slatina je v návrhu nového ÚP zařazen do plochy pro občanskou vybavenost V/v3. Na pozemku se nachází polyfunkční objekt s prodejnou Albert. Dle regulativů návrhu nového ÚP lze ve funkčních plochách umístit objekty s jiným funkčním využitím, a to pokud byla naplněná hlavní funkce předmětné funkční ploše. Výšková úroveň 5 pro tuto lokalitu, vzhledem k jejímu charakteru i tomu, že tato výšková úroveň se nikde v okolí nenachází, nevhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V daném území došlo k úpravě návrhu na základě uvedení do souladu s pořizovanou změnou č. B205\_p246\_22. Úprava spočívá ve změně plochy občanského vybavení V/v3 stabilizované na plochu návrhovou smíšenou obytnou všeobecnou s výškovou hladinou 4 (SU.V4) a vymezení rozvojové lokality Sla-10; z tohoto důvodu je možné námítce částečně vyhovět.*

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300131

7022

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

ZMĚNA ÚČELU VYUŽITÍ POZEMKU 4 KU'  
JUHÁROV PŘI ULICI KOPRETI NOVE

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v plose dotcena  
navrhovanou změnou

Katastrální území ....., parc č. ....

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

BRNO - JUHÁROV

Katastrální území

JUHÁROV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)1786, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1797/2, 1798, 1799/1/1  
1792, 1804, 1805, 1808, 1809, 1817, 1818/1 KU' JUHÁROV

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Nepochopím toho komu vadí, že budu  
stavět na svém pozemku. Jsem přesvědčen  
že v rámci Juhárova zvlášť odvahy vozum.

V BRNE dne 23.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

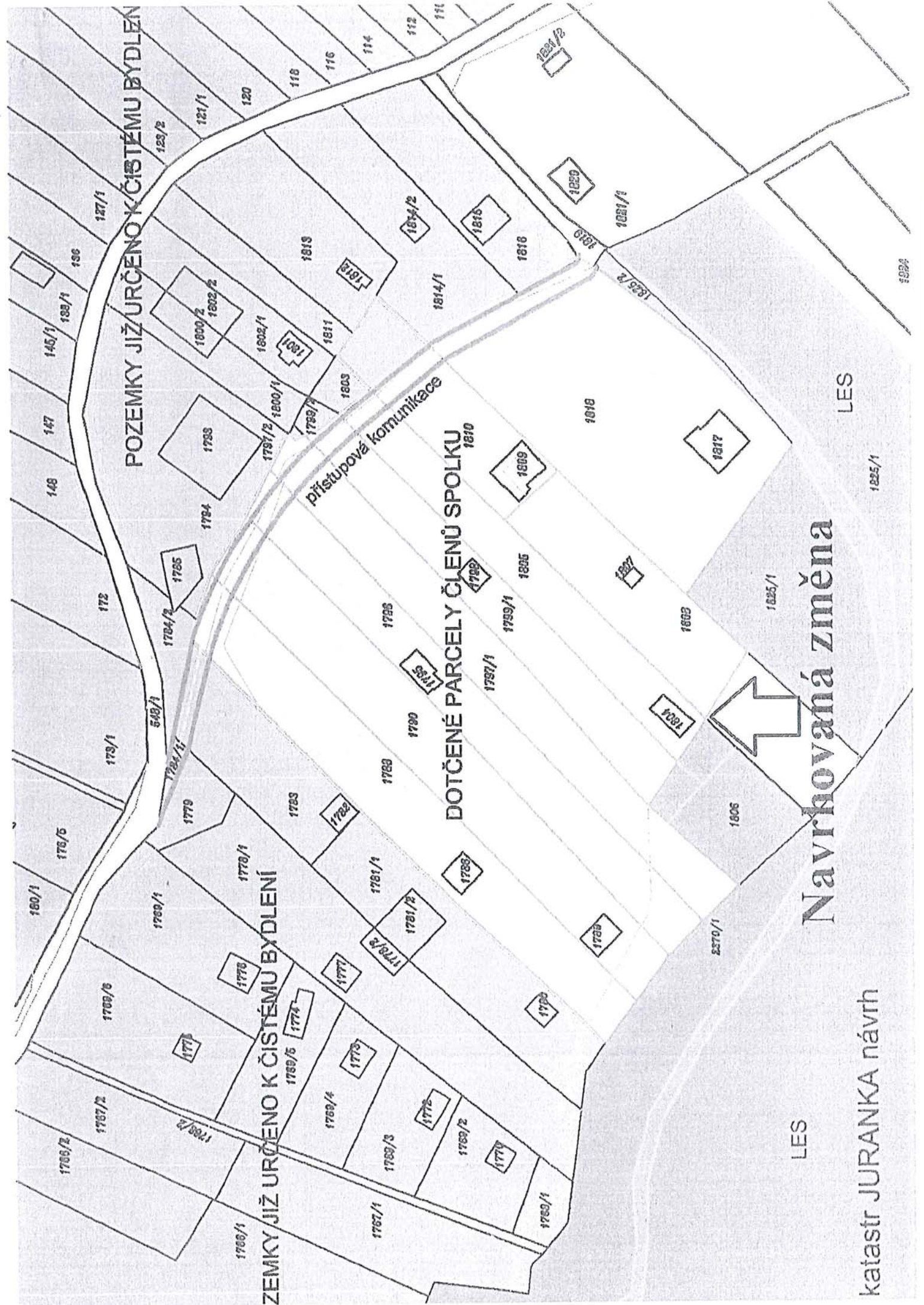
ZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

Přístupová komunikace

Navrhovaná změna

katastr JURANKA návrh





## **MMB/0300131/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje


Došlá dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0300156  
Příl: .....

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

7269

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh nového ÚPmB	
Identifikační údaje podatele			Statutární město Brno
Fyzická osoba/právnícká osoba			Doručeno: 29.06.2020
			MMB/0300156/2020
Jméno, příjmení / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o.		listy: 1 přílohy: .....
	Na základě plné moci:		druh: .....
	Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.		11/sv: .....
	Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.		
			mmb1e57739b0c3
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 44012373		
Trvalé bydliště/ sídl	Radlická 520/117, 158 00 Praha		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - <del>nejsem</del> *) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou		
	Katastrální území Bystře, parc č. 7562/1		
Upřesnění obsahu námitky/připomínky			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Bystře		
Katastrální území	Brno Bystře 611778		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Bystře, p.č. 7562/1 Ečerova 1148/2a, 635 00 Brno Bystře		
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
Změna z W/v2 na C/v5.			
V ...Brně... dne 29.06.2020	P		

\*nehodící se škrtněte

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

zmocňuje

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substitute).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne .....18.6.2020

Albert Česká republika, s.r.o.  
Jesper Grønnegaard Lauridsen



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černožorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Viláu*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



Mgr. [REDACTED]  
• evi  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

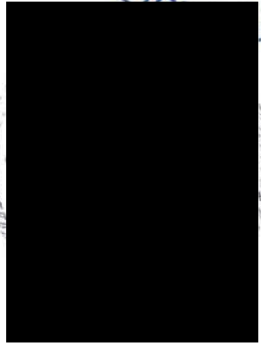
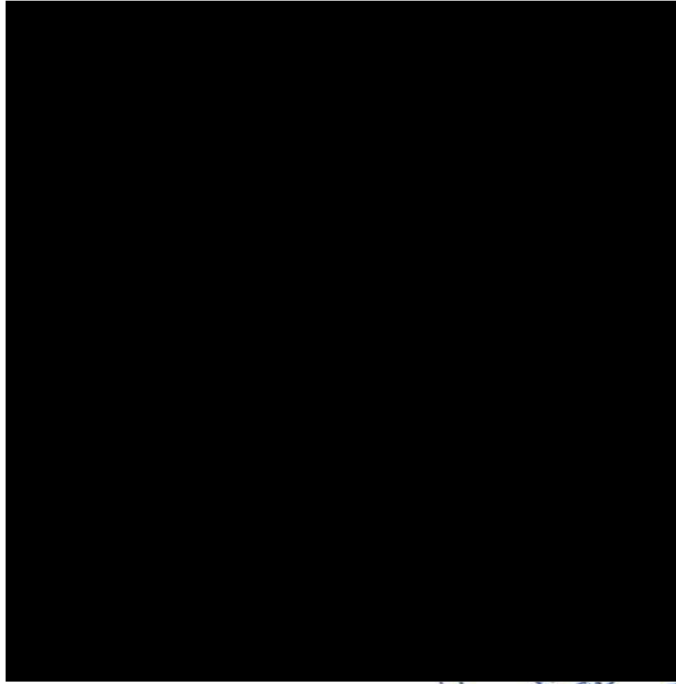
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020







**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
EČEROVA 1148/2A  
BRNO BYSTRC**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Ečerova 1148/2A, 635 00 Brno Bystrc

VLASTNÍK POZEMKU: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Bystrc (611778)

PARC. Č.: 7562/1

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny



## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bystrc, v bytové zástavbě sídliště. U páteří komunikace.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Vejrostova.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

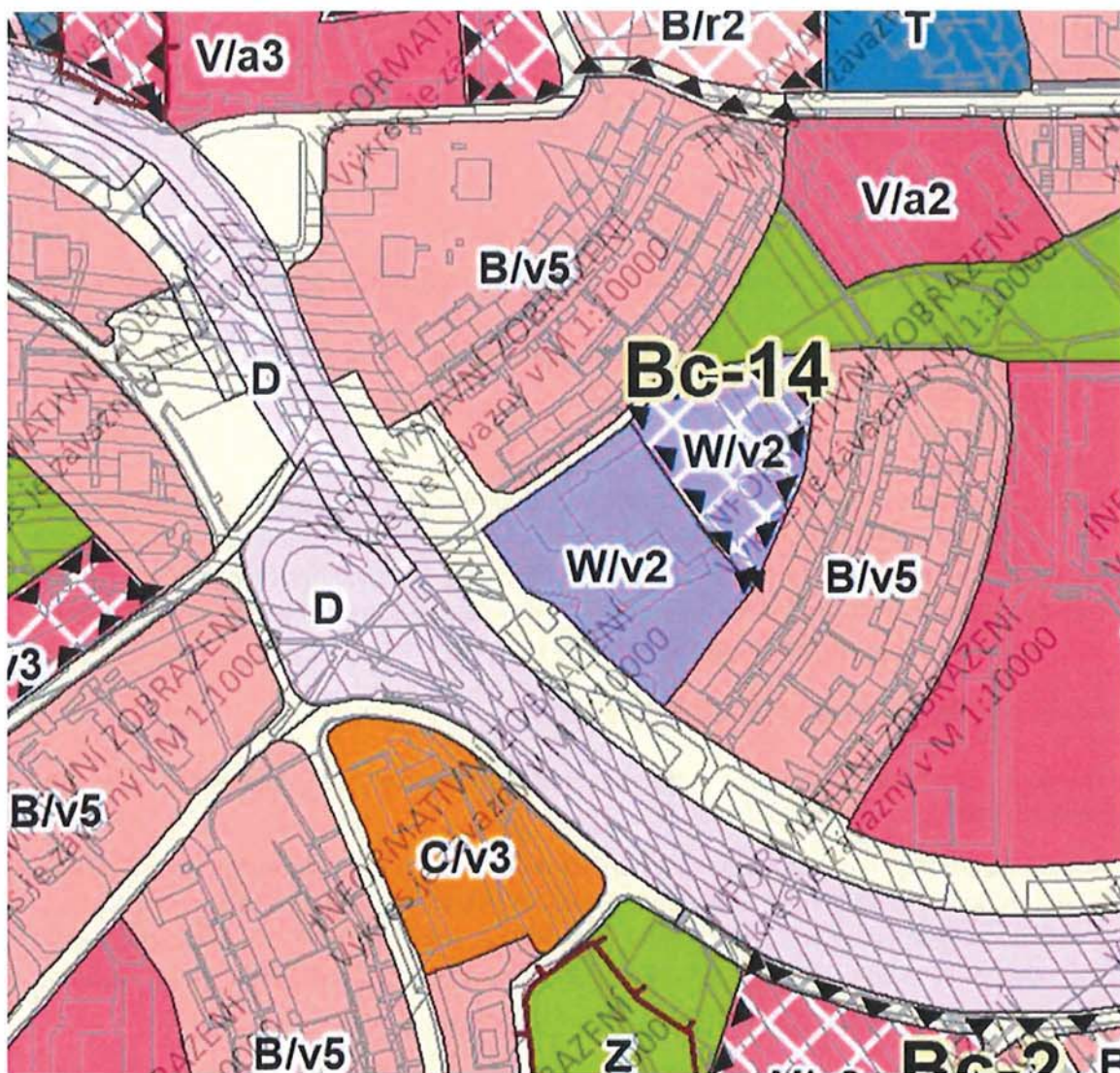


# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 7-mi bytových podlaží o odhadované celkové HPP 11 780 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše W/v2 - komerční vybavenost/ struktura zástavby volná/ 2= výšková úroveň zástavby 3-10m.



## **PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ**

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:  
maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy  
ubytování  
stravování  
nerušící výrobu a služby  
vědu a výzkum  
administrativu  
výstavnictví  
další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:  
bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,  
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu  
jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.  
Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.



## **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

## **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučena, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

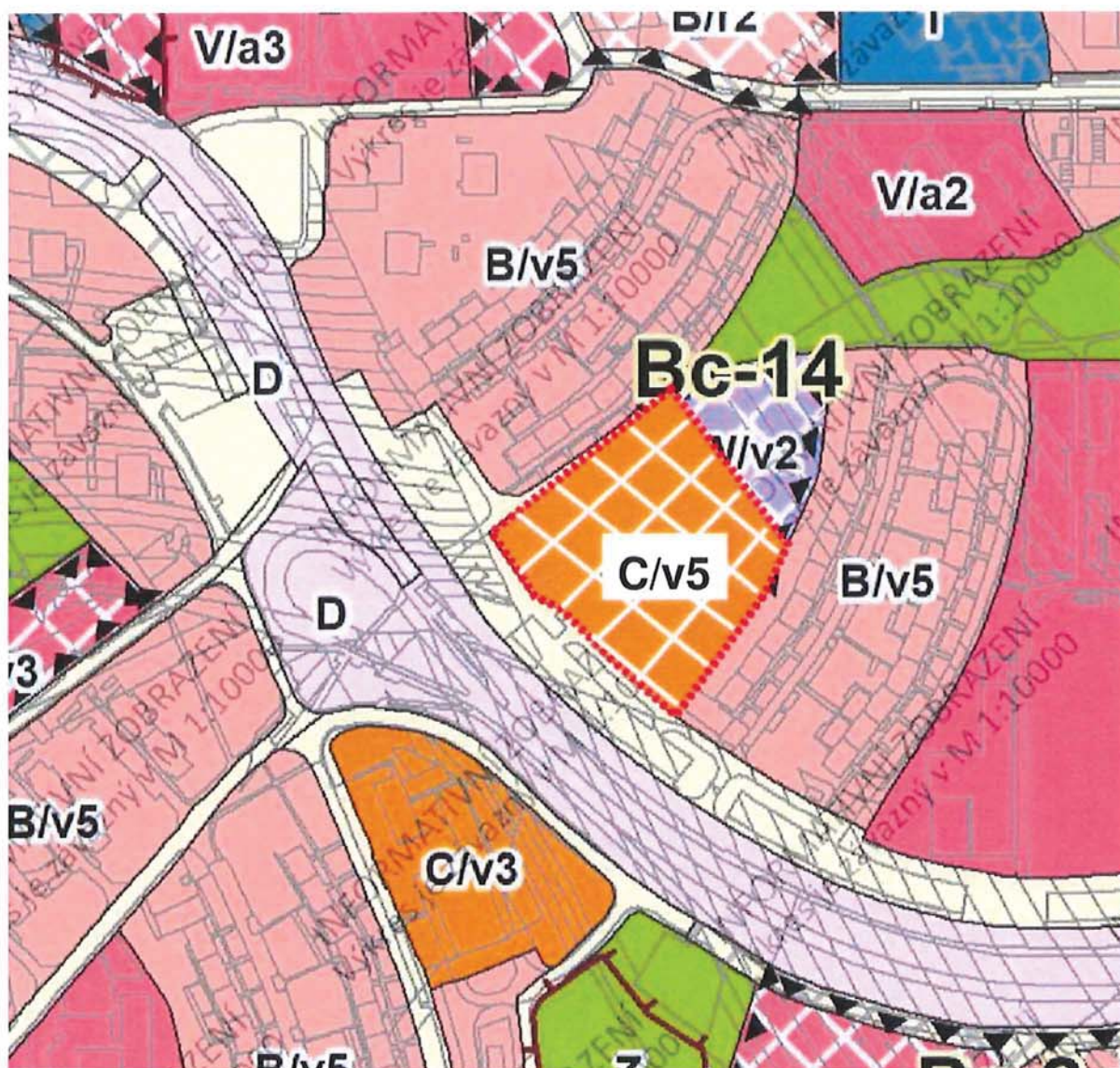
#### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístěována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v2 na C/v5 (součástí je 30% zeleně)
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 5



# ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.

## **MMB/0300156/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy W/v2, jejíž součástí je pozemek 7562/1, k. ú. Bystrc na C/v5. Přes skutečnost, že v okolí předmětné plochy se nachází plochy bydlení s výškovou úrovní zástavby 5, není vhodné tuto výškovou úroveň uvádět i u ostatních ploch. Urbanistické řešení sídliště Brno-Bystrc, které návrh územního plánu potvrzuje, je tvořeno výškovými stavbami pro bydlení, které jsou doplněny volnými plochami a plochami nízkých staveb zejména občanského vybavení. Změna výškové úrovně by tuto cílenou kompozici narušila a vedla by nadměrnému zahušťování sídliště, což má dopady nejen na urbanistickou kompozici, ale také na dopravní a technickou infrastrukturu a obraz místa a v konečném důsledku na kvalitu života. Plocha komerční vybavenosti je vymezena s cílem zajistit občanskou vybavenost v lokalitě. Z výše uvedených důvodů není změna výškové úrovně, ani způsobu využití vhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu plochy W/v2, jejíž součástí je pozemek 7562/1, k. ú. Bystrc na C/v5. V předmětné ploše probíhá změna stávajícího (starého) územního plánu B206\_p247\_22, v rámci které je měněna stabilizovaná plocha SO na návrhovou plochu SO o IPP 2,0. Toto IPP odpovídá dle zpracovatele výškové hladině 4. Vzhledem k objemu tak nelze předpokládat čistě komerční využití. Proto je také vhodné změnit určení plochy na plochu smíšenou obytnou SU (kódování po standardizaci).*

č.j: 0300.158

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

2014

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA		
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]	
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]	
Jsem <del>ne</del> jsem*) občan města Brna	Jsem <del>ne</del> jsem*) vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č.	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
<p>Výstavba by narušila ráz krajiny, jde o uvažovaný celek.</p>		
V Brně dne 22.6.2020	Podpis:	[REDACTED]

\*nehodící se škrtněte



POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

ZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

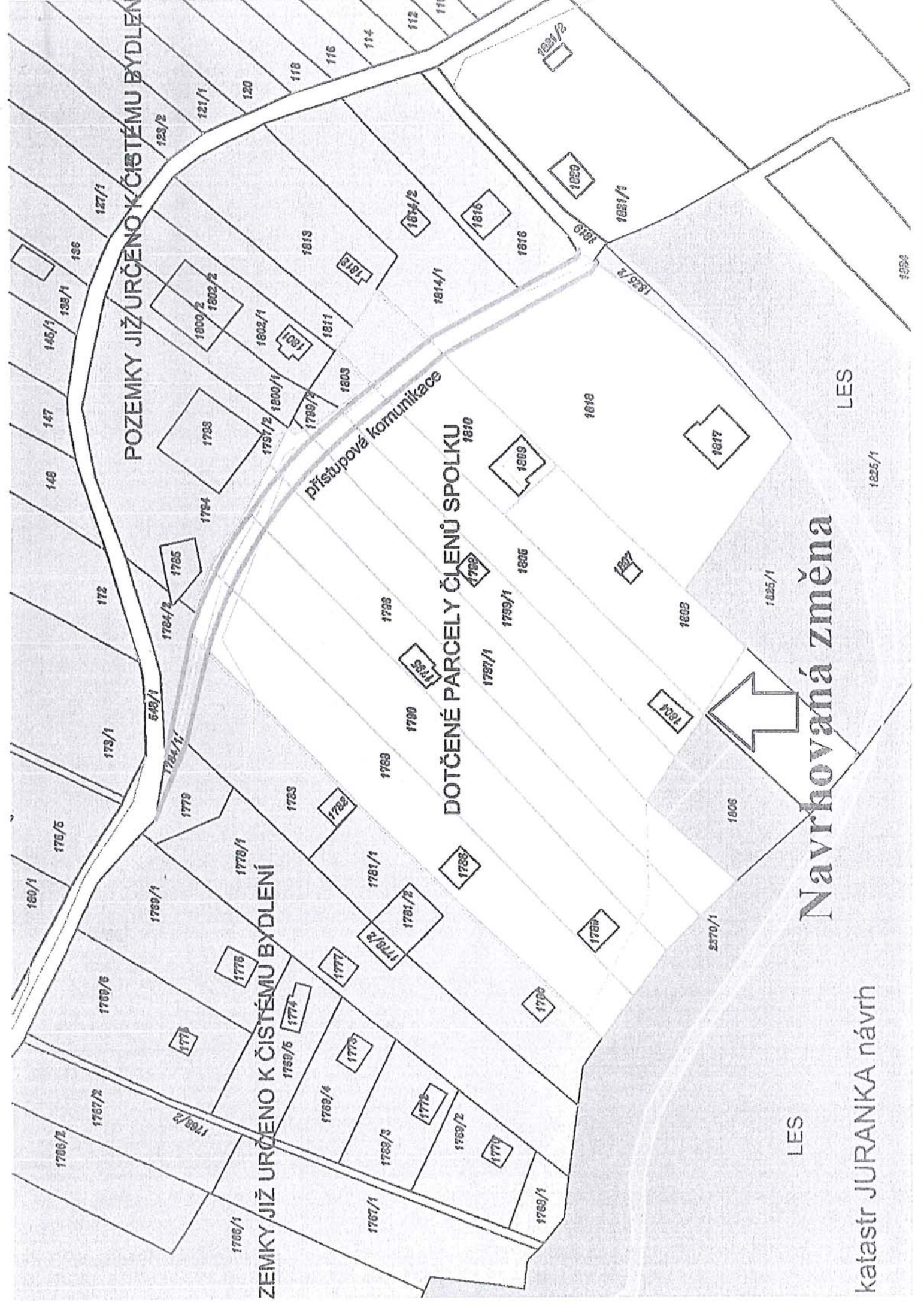
přístupová komunikace

Navrhovaná změna

katastr JURANKA návrh

LES

LES



## **MMB/0300158/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*


*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7217

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 30.06.2020  
 0300162

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
Statutární město Brno Doručeno: 30.06.2020 MMB/0300162/2020			
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnická osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti			Listy: 1 druh: přílohy: Li/sv:
Datum narození/ Identifikační číslo			 mmb1es7739b0c8
Trvalé bydliště/ sídlo			
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Přízřenice		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda		



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změny, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podp

.....

.....

\*nehodící se škrtněte









## **MMB/0300162/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 30.06.2020

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

7218

Č.j. MMB: 0300170

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

**Návrh územního plánu města Brna**

Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0300170/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

**Identifikační údaje podatele**

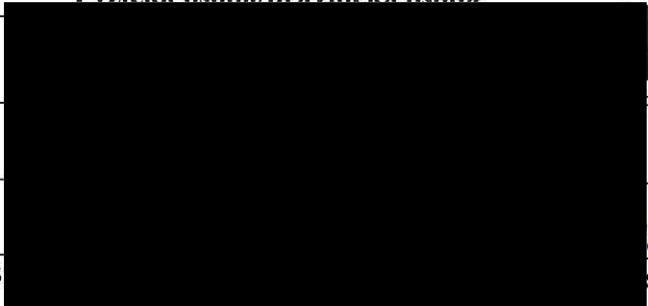
**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města B



0 BRND

navrhovanou změnou

stavby v ploše dotčené

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

- 337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada
- 335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada
- 335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada
- 329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda
- 328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda
- 327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda
- 326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda
- 325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda
- 324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada
- 323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda
- 322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda
- 321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda
- 319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada
- 318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda
- 317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda
- 316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda
- 315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda
- 314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezení ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změny, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením částí výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení částí výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Po

.....

\*nehodící se škrtněte











## **MMB/0300170/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

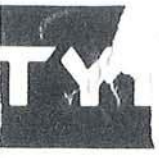
#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29-06-2020  
 0300181

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

7262

Č.j. MMB: NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA  
 Pří: .....

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: **Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele: Statutární město Brno  
 Doručeno: 29.06.2020  
 MMB/0300181/2020

Fyzická osoba/právnícká osoba  
 listy: 1 přílohy:  
 druh: .....

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti: Albert Česká republika, s.r.o.  
 Na základě plné moci:  
 Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.  
 Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.



Datum narození/  
 Identifikační číslo: IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
 sídlo: Radlická 520/117, 158 00 Praha

Jsem - nejsem\*) občan města Brna  
 Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Lesná, parc č. 202/24

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části     Ke grafické části     K procesu pořizování

Městská část: Lesná

Katastrální území: Brno Lesná 610887

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality): Brno Lesná, p.č. 202/24  
 Halasovo nám. 805/5, 638 00 Brno Lesná

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:  
 ano  
 ne

Změna z W/v2 na C/v6.

V ...Brně... dne 29.06.2020

\*nehodící se škrtněte

# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

mocňuje

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne ..... 18. 6. 2020

Albert Česká republika, s.r.o.  
Jesper Grønnegaard Lauridsen



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

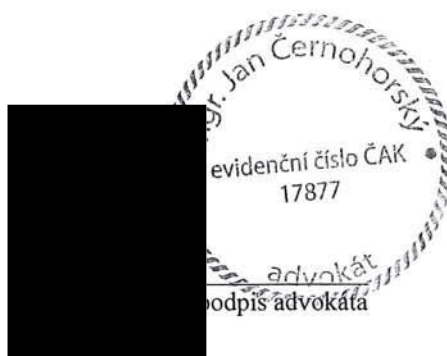
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černožorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Vilâu*

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020





## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

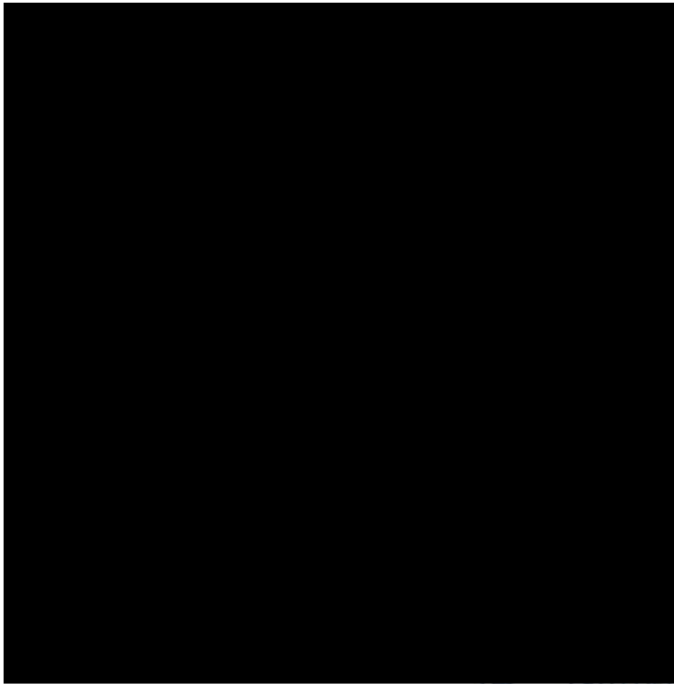
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*, [REDACTED]  
[REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020

[REDACTED]  
Mgr. Jan Černohorský  
videnční číslo ČAK  
17877  
advokát  
advokáta





**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT**  
**HALASOVO NÁMĚSTÍ 805/5**  
**BRNO LESNÁ**

**červen 2020**

## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Lesná, v bytové zástavbě sídliště. U páteří komunikace Okružní.





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Halasovo náměstí 805/5, 638 00 Brno Lesná  
VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha  
INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha –  
Developerská skupina Crestyl  
DATUM: červen 2020  
K.Ú.: Brno Lesná (610887)  
PARC. Č.: 202/24

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020..

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny



### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8-13.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb)

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Okružní.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

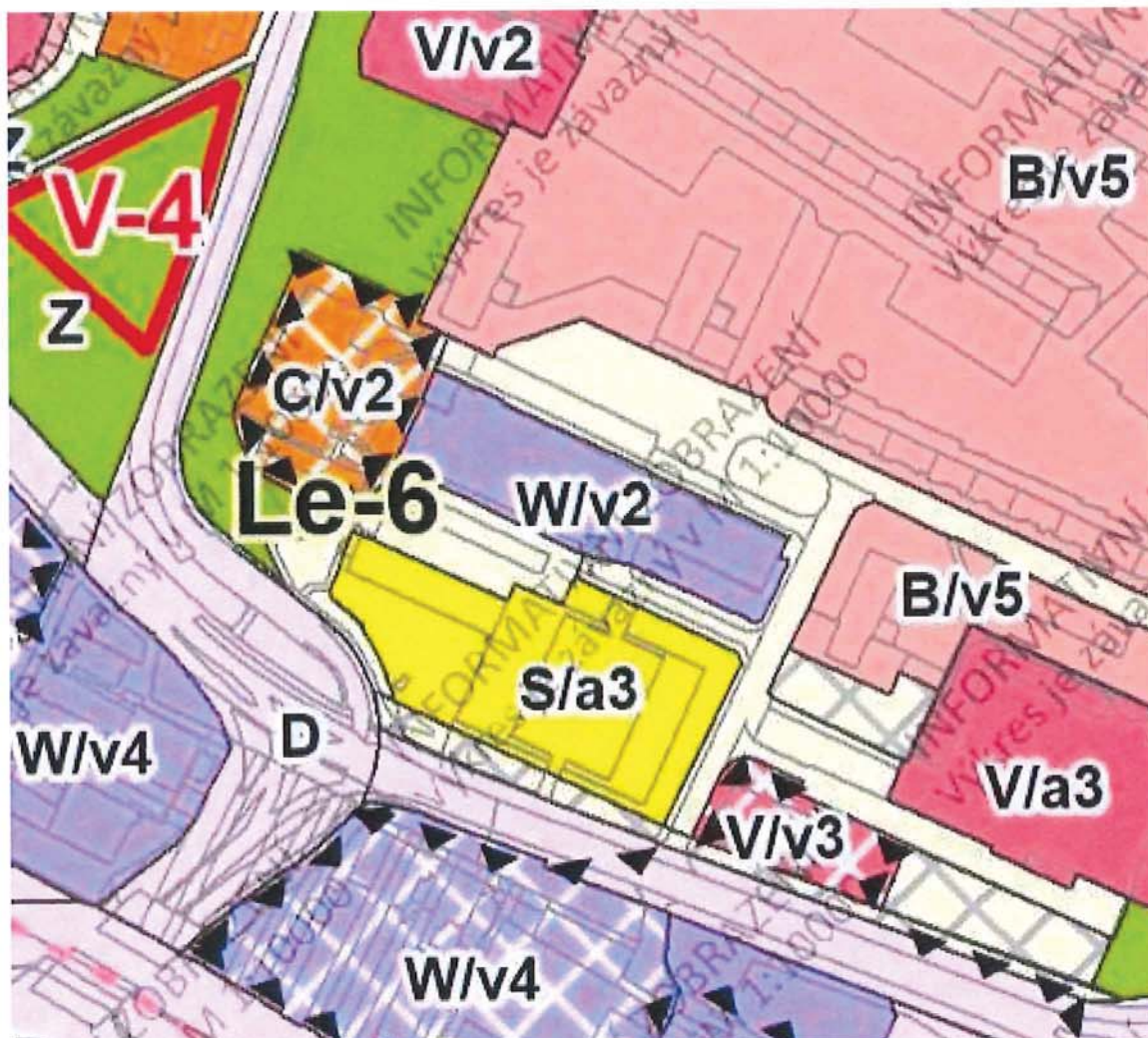


# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 10-ti bytových podlaží o odhadované celkové HPP 21 170 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše W/v2 – komerční vybavenost / struktura zástavby volná / 2 = výšková úroveň zástavby 3-10m.

## **PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ**

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:  
maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy  
ubytování  
stravování  
nerušící výrobu a služby  
vědu a výzkum  
administrativu  
výstavnictví  
další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:  
bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,  
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu  
jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.  
Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

#### **6.4.1.1 SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY**

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a přístupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.



## **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- *Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.*
- *Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.*
- *Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.*

## **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

*Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).*

*Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.*

*Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.*

*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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.*

*Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).*

*úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m*

*Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.*

*úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m*

*Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.*

*úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m*

*Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.*

*úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m*

*Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.*

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)
- Lokalita Albert – Halasovo náměstí - Lesná

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

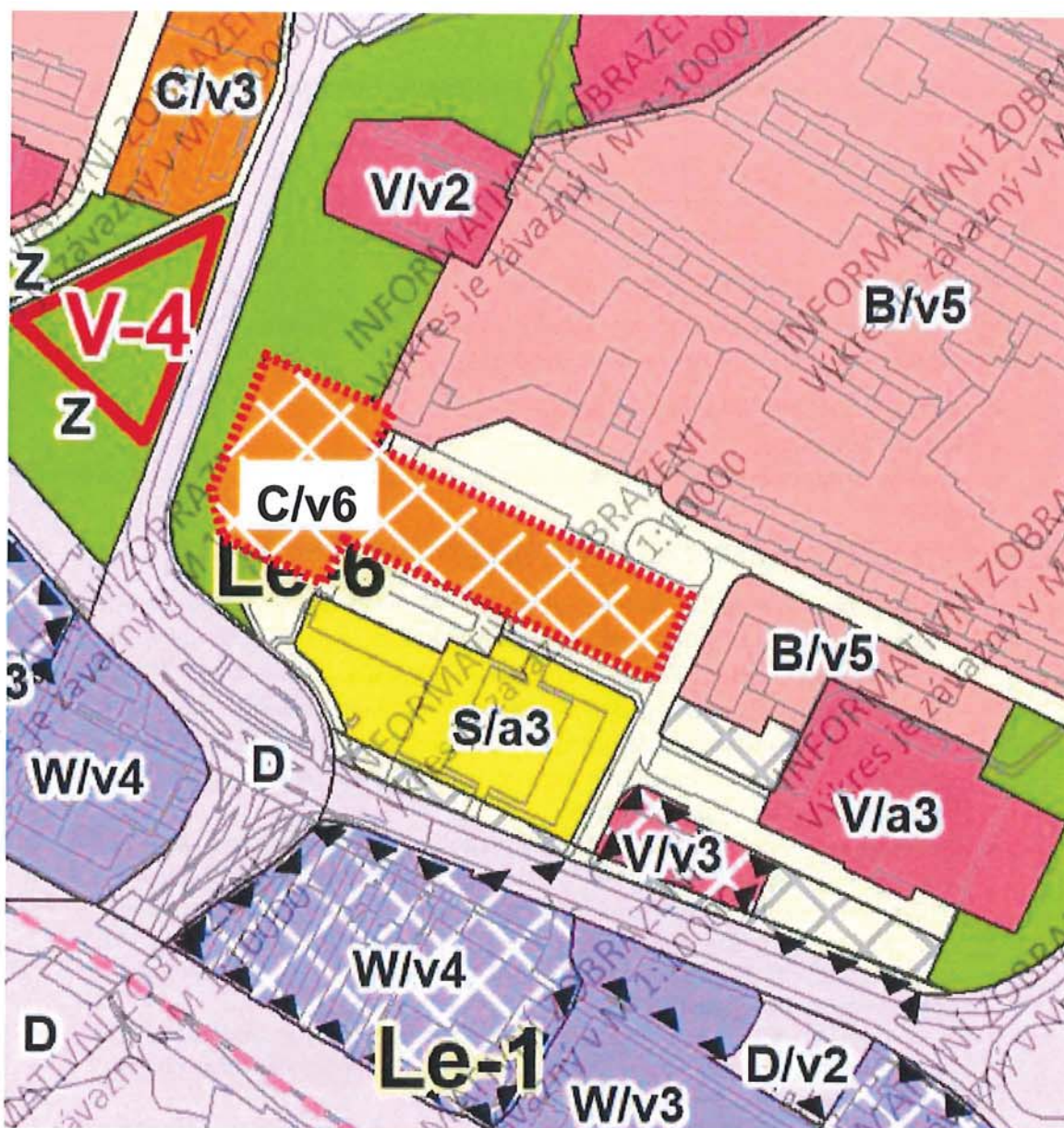
#### **SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v2 na C/v6 (zařazení do vybraných lokalit rozvojových území 6)
- součástí je 30% zeleně
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 6 – zařazení mezi vybrané lokality úrovně 6.



# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.

## **MMB/0300181/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti W/v2, jejíž součástí je pozemek parc. č. 202/24, k.ú. Lesná, na C/v6 Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídlištní zástavby, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 3. Plocha samotná navazuje na plochu smíšenou obytnou s výškovou úrovní 2. Jedná se o urbanistický záměr s cílem omezení zahušťování zástavby vysokými budovami a pozitivního narušení výškové uniformity. Navyšování zástavby tak není žádoucí. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 30-06-2020  
 0300182  
 Č.j. MMB: .....  
 PFI: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Kounicova 67  
 601 67 Brno  
 7210

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**      **Návrh územního plánu města Brna**

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnická osoba**


Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Statutární město Brno  
 Doručeno: 30.06.2020  
 MMB/0300182/2020  
 listy:1      přílohy:  
 druh:      li/sv:



mmb1es7739b0dc

navrhovanou změnou  
 Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Brno – Přízřenice

Katastrální území      Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
 335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
 335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
 329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
 328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
 327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
 326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
 325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
 324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
 323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
 322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
 321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
 319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
 318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
 317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
 316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
 315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
 314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavňá plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte









## **MMB/0300182/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



7512

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0300207

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>	<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnická osoba</b>		
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 313 o výměře 2919 m2 – orná půda	

310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda



845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezení ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**



Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 27.6.2020

Podpis:

.....  
  
.....



0 20 40 60 80 100 ft

1:2,000

## **MMB/0300207/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlíněštiny je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 29 -06- 2020

Č. j. MMB: 0300210

Příl.:

7263

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0300210/2020

listy: 1 přílohy: 1  
druh: li/sv:

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Albert Česká republika, s.r.o.

Na základě plné moci:

Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate. s.r.o.

Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate s.r.o.



mmb1es7739b0ef

Datum narození/  
Identifikační číslo

IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
sídlo

Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Bystrc, parc č. 6149

**Upřesnění obsahu námitky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bystrc

Katastrální území

Brno Bystrc 611778

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Brno Bystrc, p.č. 6149

Vondrákova 13, 635 00 Brno Bystrc

**Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

- Změna z plochy stabilizované na plochu změn

V ...Brně... dne 29.06.2020

Pod

\*nehodící se škrtněte

# OPIS

## Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

močňuje

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námítkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne ..... 18. 6. 2020 .....

Albert Česká republika, s.r.o.  
Jesper Grønnegaard Lauridsen  
jednatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Vilâu* [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020





Mgr.  
• evi  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

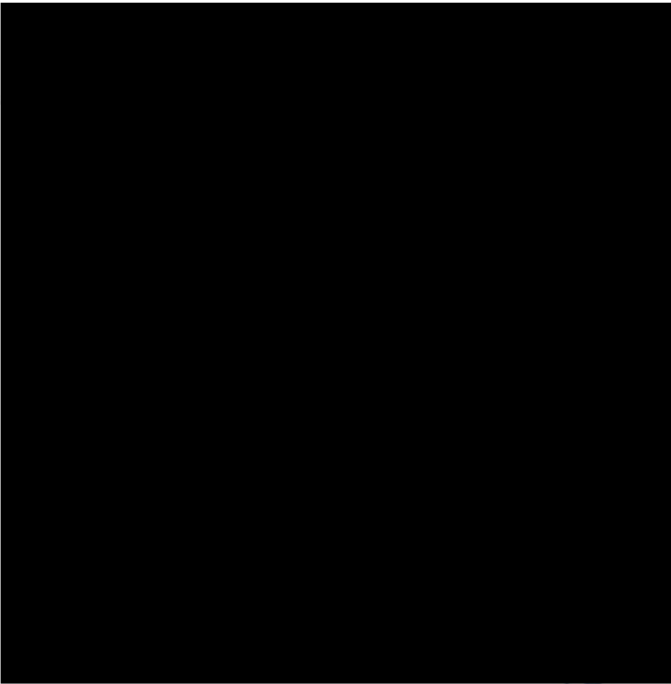
Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020

Mgr. Jan Černohorský  
evidenční číslo ČAK  
17877  
advokát  
s advokáta





**Příloha formuláře námítky/připomínky  
k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
VONDRÁKOVA 825/13  
BRNO BYSTRC**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Vondrákova 825/13, 635 00 Brno Bystrc
VLASTNÍK POZEMKU:	Statutární město Brno
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Bystrc (611778)
PARC. Č.:	6149

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

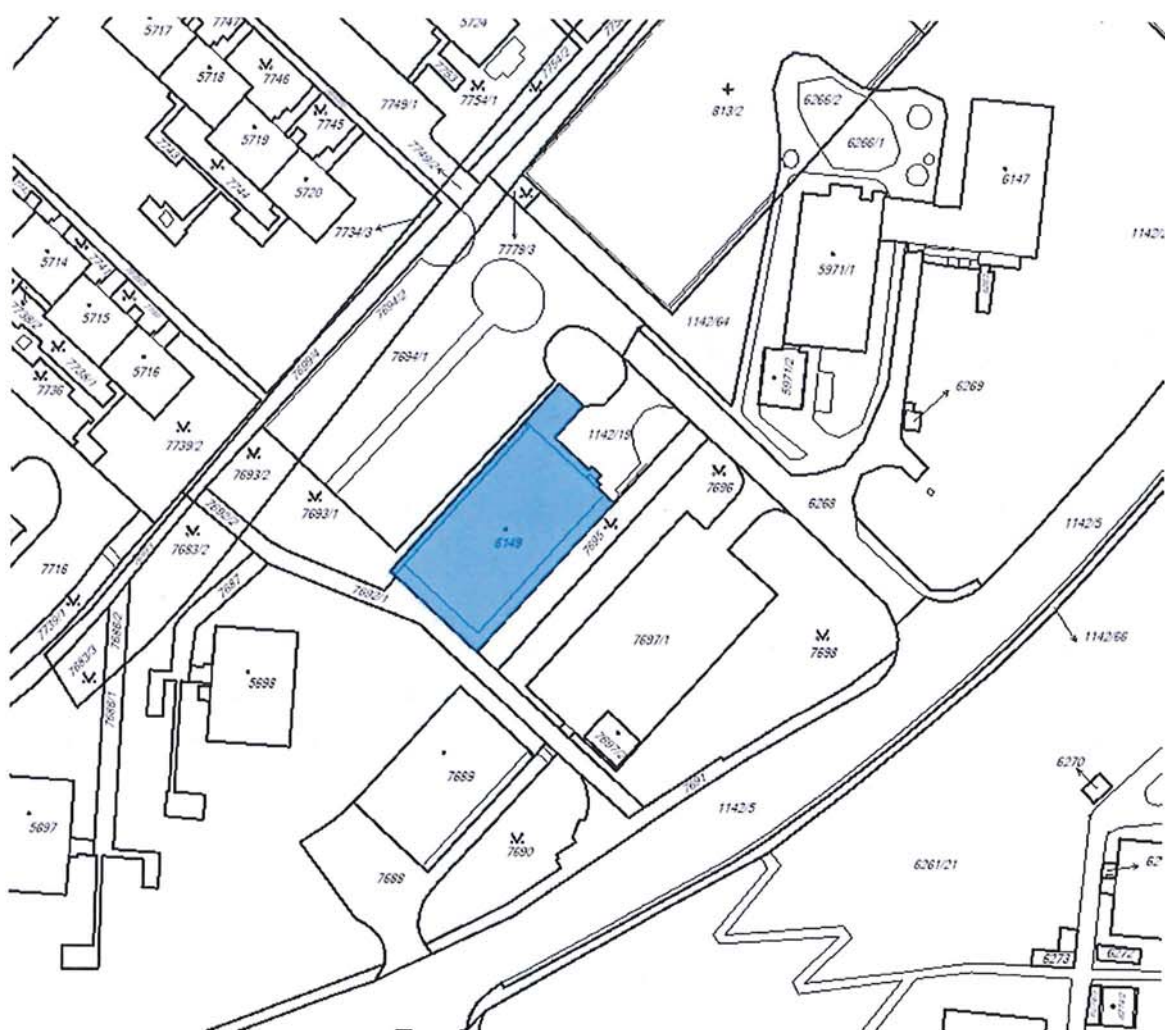
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny



## LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

### LOKALITA

Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bystrc, v bytové zástavbě panelového sídliště. V bezprostřední blízkosti domu s pečovatelskou službou, u páteřní komunikace.





### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní. V okolí se nachází bytové objekty až o 4 a 8. NP, jednopodlažní knihovna.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí. Objekt je napojen na standardní technické sítě.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách všeobecného bydlení. Index podlažní plochy 0,5

### **LIMITY ÚZEMÍ**

Území leží ve svažitém terénu v blízkosti frekventované komunikace Odbojářská.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

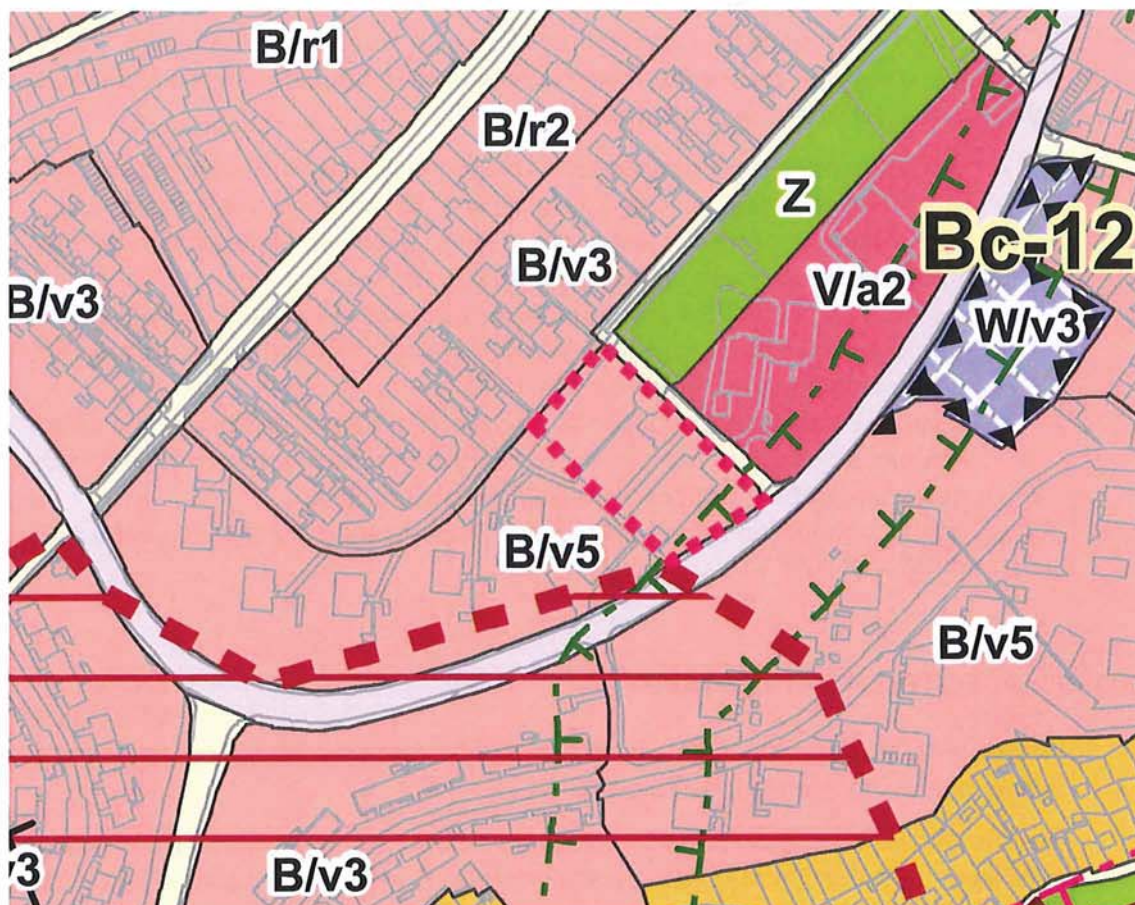
Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území, které je velmi hustě osídleno. Nadstavba sedmi bytových podlaží o odhadované celkové HPP 12 000 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch ve zvýšeném standartu. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Návrh územního plánu respektuje členěním stávající územní plán.

Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

/zemí leží ve stabilizované ploše B/v5:

## PLOCHY BYDLENÍ – B

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup>.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek

podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

#### SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranstvích. Mnohdy je uvedena struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

#### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.



## PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

## SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprovede vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.



úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

**úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

#### SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
    - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.





# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby, vazba na stávající úroveň výškové zástavby.



## **MMB/0300210/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

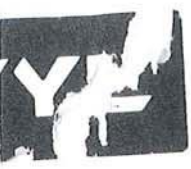
Území vyznačené v námítce, zahrnující pozemky parc. č. 6149, 7695, 7696, 7697/1, 7694/1 k. ú. Bystrc a další mezi ulicemi Vondrákova a Odbojářská k. ú. je vymezeno jako součást stabilizované plochy bydlení, volné struktury "v" s výškovou úrovní "5" - zde dle určující charakteristické sídlištní zástavby objekty bydlení o 8 NP.

Stabilizované území lze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba". Není nezbytné pro území vymezit plochu návrhovou, lze jej v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha".

Pro plochy bydlení "B" struktury volné "v" navíc platí regulativ o podmíněně přípustné dostavbě na základě prověření podrobnějším podkladem, viz kap. 6.3.3.1.

Tím je podstatě námítka částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29-06-2020  
 Č.j. MMB: 0300221  
 Příl: .....

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

7264

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: **Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele: Statutární město Brno  
 Doručeno: 29.06.2020  
 MMB/0300221/2020

Fyzická osoba/právnícká osoba: Listy: 1 přílohy: .....  
 druh: 11/sv: .....

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti: Albert Česká republika, s.r.o.  
 Na základě plné moci:  
 Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.  
 Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o.



Datum narození/  
 Identifikační číslo: IČO: 44012373

Trvalé bydliště/  
 sídlo: Radlická 520/117, 158 00 Praha

Jsem - nejsem\*) občan města Brna: Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Bohunice, parc č. 1929/1

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části     Ke grafické části     K procesu pořizování

Městská část: Bohunice

Katastrální území: Brno Bohunice 612006

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality): Brno Bohunice, p.č. 1929/1  
 Dlouhá 576, 625 00 Brno Bohunice

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

Změna z W/v3 na C/v5.

V ...Brně... dne 29.06.2020

\*nehodící se škrtněte

# OPIS

## Procesní plná moc

gost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00  
5) IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

mocňuje

nost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha  
8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským  
soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, které mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2020.

V Praze dne ..... 18. 6. 2020

**Albert Česká republika, s.r.o.**  
Jesper Grønnegaard Lauridsen



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

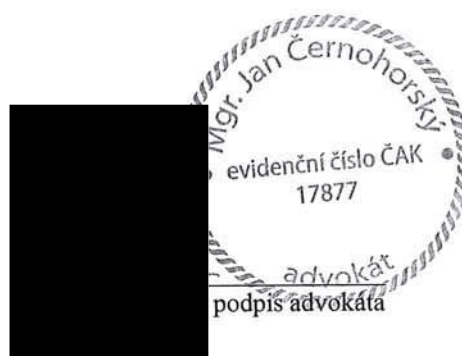
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černošský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Vilát*

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



Mgr  
ev  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

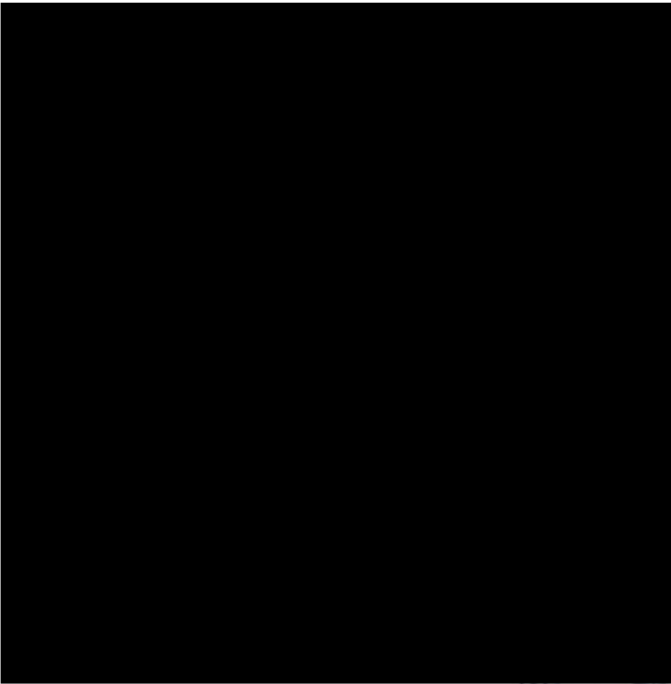
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen*

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020







r. DANIEL BORSKY

BORSKY  
3  
NOTÁŘ V Kladně

**Příloha formuláře  
námitky/připomínky k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
DLOUHÁ 576  
BRNO BOHUNICE**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Dlouhá 576, 625 00 Brno Bohunice
VLASTNÍK POZEMKU:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Bohunice (612006)
PARC. Č.:	1929/1

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní síť.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,6. (smíšené plochy centrálního charakteru).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinném terénu v blízkosti frekventované komunikace Dlouhá.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

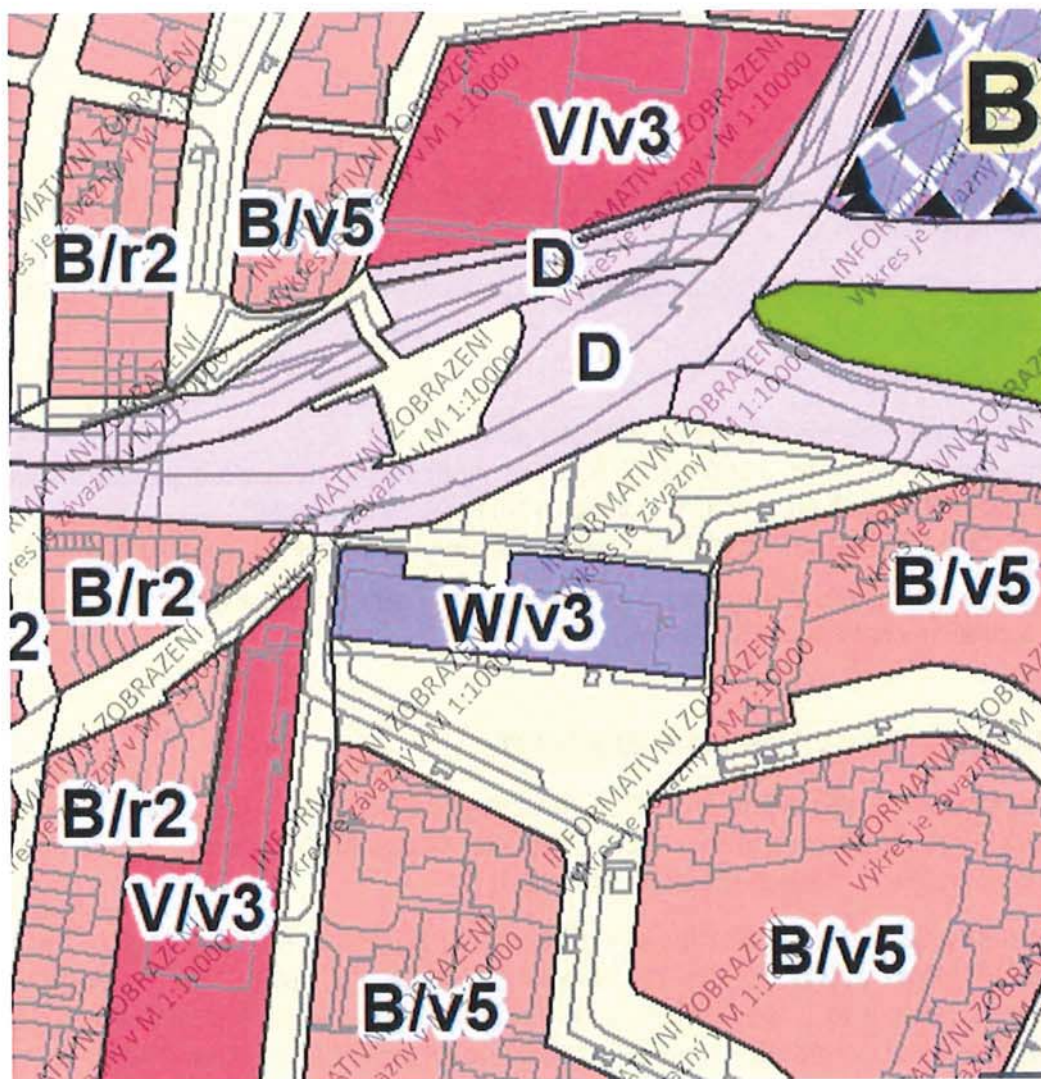


# **ZÁMĚR INVESTORA**

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

Nadstavba 7-mi bytových podlaží o odhadované celkové HPP 13 440 m<sup>2</sup>, při zachování stávajících prodejních ploch. Rozšíření nabídky drobných prodejních jednotek pro lepší vybavenost lokality.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše W/v3 – komerční vybavenost / struktura zástavby volná / 3 = výšková úroveň zástavby 6-16m.

## **PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ**

Hlavní je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

- Maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- Ubytování
- Stravování
- Nerušící výrobu a služby
- Vědu a výzkum
- Administrativu
- Výstavnictví
- Další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti - V

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Podmíněně přípustné je:

- Bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše
- Využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu.
- Jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

## **SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY**

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučena, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.)

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.



Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná výška nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

Úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

Úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály

Úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

Úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

Úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

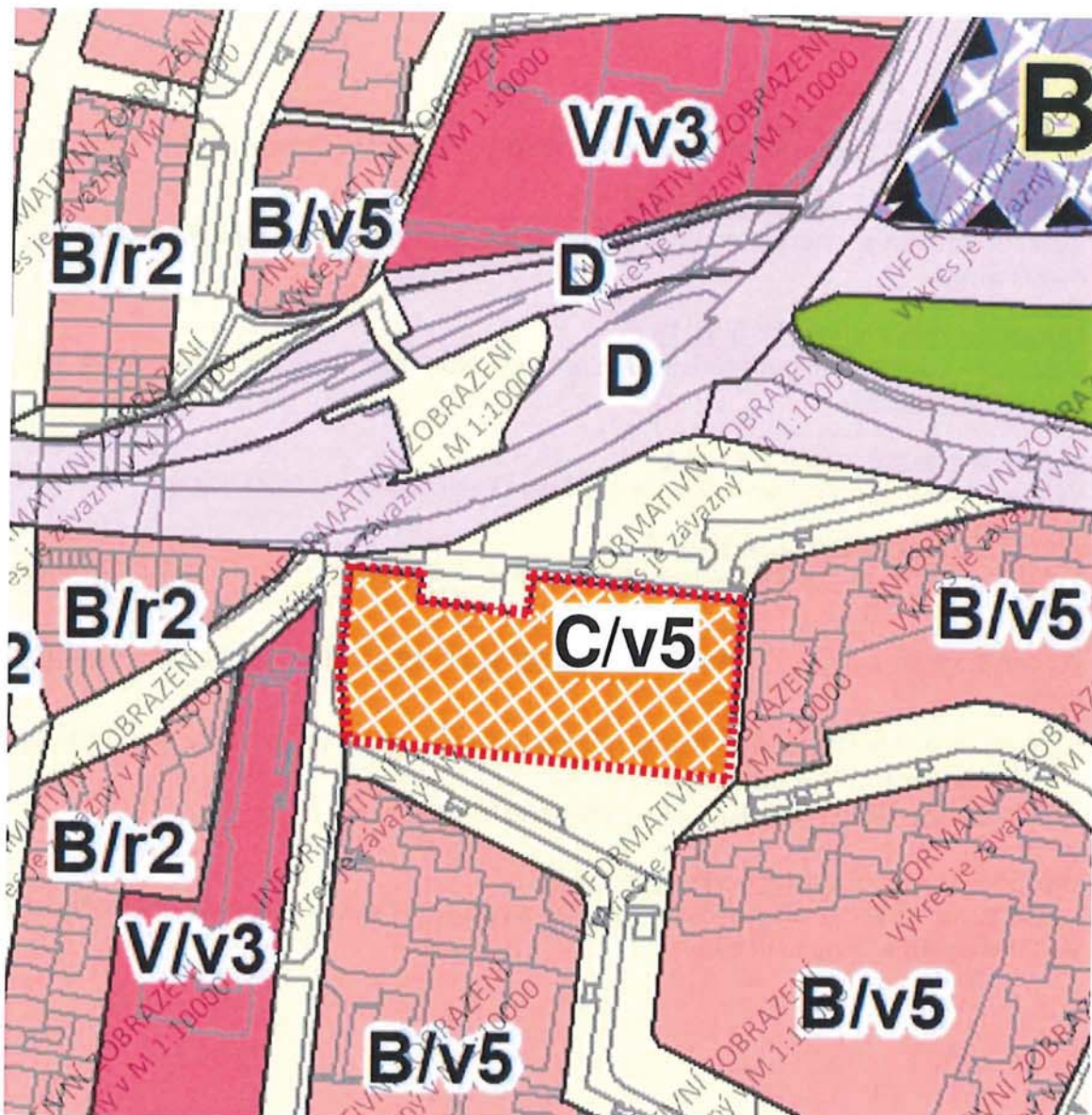
Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská tzv. Motorárna.

Úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality.

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v3 na C/v5 (součástí je 30% zeleně)
- Změna využití území z ploch komerční vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5

# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standardu
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí.
- Vazba na výškovou úroveň zástavby



## **MMB/0300221/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3, jejíž součástí je pozemek parc. 1929/1, k. ú. Bohunice, na plochu smíšenou obytnou C/v5. Předmětná plocha komerční vybavenosti je součástí sídlištní zástavby. Proto je nutné respektovat místní podmínky. V rámci sídlištní zástavby jsou vymezovány zpravidla plochy občanské vybavenosti s nízkou zástavbou - jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Obdobně jsou řešeny také jiné drobnější plochy komerční vybavenosti v okolí této tramvajové tratě. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení. Z uvedeného není změna využití území ani výškové úrovně zástavby vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude v plochách s výškovou úrovní umožněno, při splnění dalších požadavků kladených upraveným návrhem, umístění lokálních dominant až do 25 metrů výšky. Námitce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem. Pro úplnost lze konstatovat, že bydlení lze v plochách komerční vybavenosti při splnění podmínky polyfunkčnosti.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 1929/1, k. ú. Bohunice. Návrh ÚPmB představuje stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše. Plochy občanské vybavenosti jsou v rámci sídlišť většinou tvořeny nízkopodlažními objekty. Jedná se o urbanistický záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Změna výškové úrovně zástavby není vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány vůbec. Námitce se tedy nevyhovuje.*

7544



mmb1es7739b101

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Datum: 30-06-2020

Č. MMB: 0300224

PHI:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	Právnícká osoba
Název organizace:	IMOS facility, a.s.
Adresa / sídlo:	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Kontakt:	Kontaktní osoba: [redacted] Email: [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Medlánky p.č. 762/7, 762/8, 762/9, 762/12, 762/13, 762/19, 762/26, 762/28, 762/29, 762/30, 762/32, 762/34, 762/36, 762/39, 762/66

Námítka	číslo:	1
---------	--------	---

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námítku ke grafické části nového ÚPmB: výšková úroveň zástavby

Požadujeme stanovení výškové úrovně zástavby 5 (12-28 m).

Navržená výšková úroveň (3) neodpovídá současnému stavu, ani připravovaným stavbám. Stávající objekt hotelu Vista má 9 NP a atika nejvyšší části budovy dosahuje výšky 31,68 m. V novém územním plánu by tedy měla být ve výškovém regulativu uvedena výšková úroveň zástavby 5, aby byla umožněna dostavba současného areálu v kontextu stávajícího hmotového řešení a provedenou změnou regulačního plánu - regulační zeleně. Tato změna proběhla v roce 2019 a byla projednána s městskou částí Brno Medlánky, vč. prezentace připravované přestavby areálu. Navržená výšková úroveň zástavby 3 neodpovídá budoucímu záměru přestavby areálu prezentované zástupcům městské části.

Přílohou přikládáme situaci překryvné zeleně schválenou městskou částí, vč. zakreslených nových objektů a řez současným objektem.

#### Námítka číslo 1 (zákres)



Námítka	číslo:	2
---------	--------	---

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námítku ke grafické části nového ÚPmB: funkce plochy

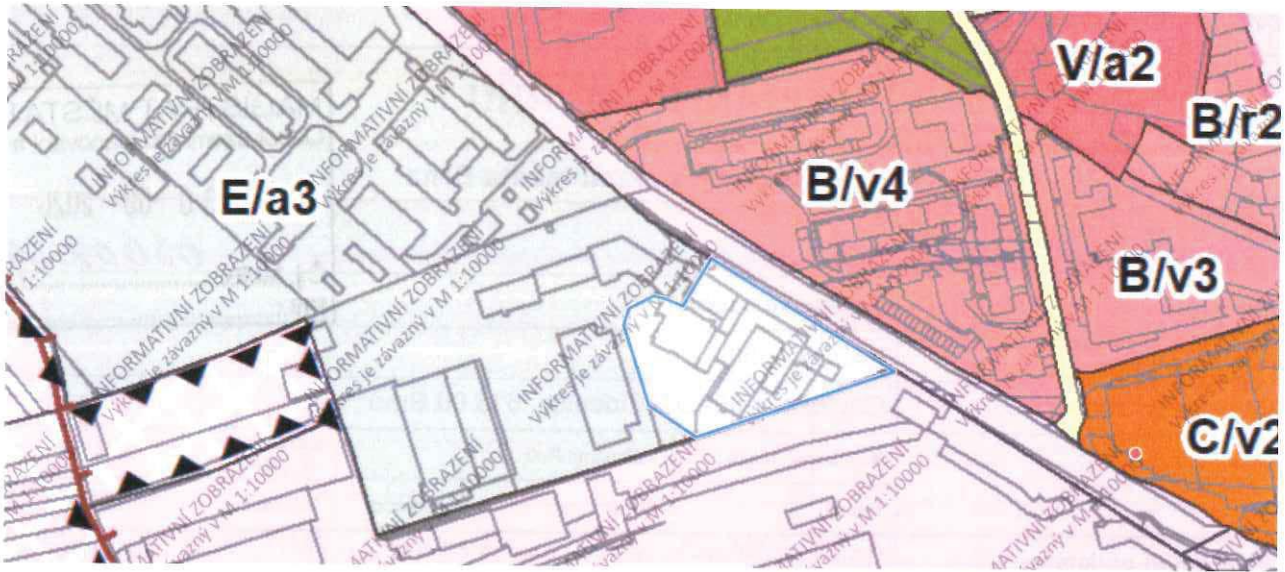
Požadujeme funkci plochy stanovit jako typ C (smíšená obytná).

Nyní navržená funkce E je nevyhovující a neodpovídá skutečnosti, ani připravované přestavbě. Plocha C (smíšená obytná), lépe reflektuje stávající stav i připravovanou přestavbu areálu, která by měla přinést nejen nové ubytovací kapacity typu dlouhodobého ubytování, ale i menší maloobchodní jednotky k zajištění služeb přímo v daném místě, jak pro řešený areál, tak i přilehlou stávající zástavbu bytovými domy.

V současném územním plánu města Brna se jedná o plochu smíšenou.



Námítka číslo 2 (zákres)

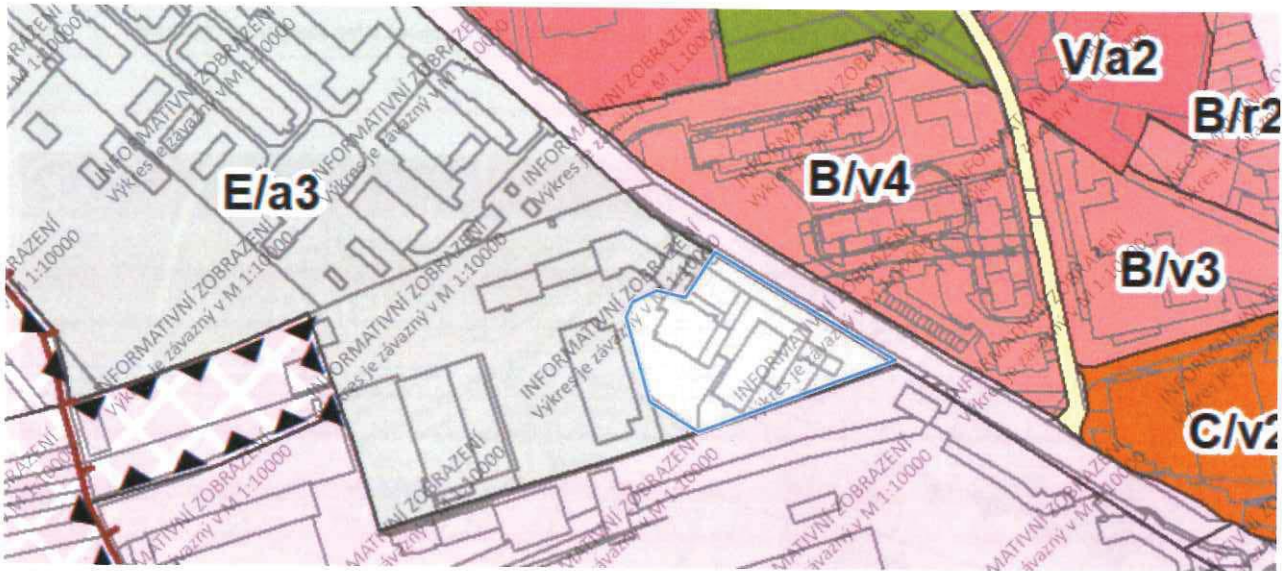


Námítka	číslo:	3
---------	--------	---

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námítku ke grafické části nového ÚPmB: Struktura zástavby  
Požadujeme změnu struktury zástavby na „v“ – volná.

Vzhledem k tomu, že námi vlastněné pozemky nejsou součástí širšího průmyslového areálu, a vzhledem k našemu požadavku vyčlenění nové plochy pro naše nemovitosti, které nejsou součástí širšího průmyslového areálu E/a3, požadujeme, aby struktura zástavby byla určena jako v – volná, která odpovídá současnému, i výhledovému stavu.

Námítka číslo 3 (zákres)



Ing. Jiř

V ..... dne .....

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

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

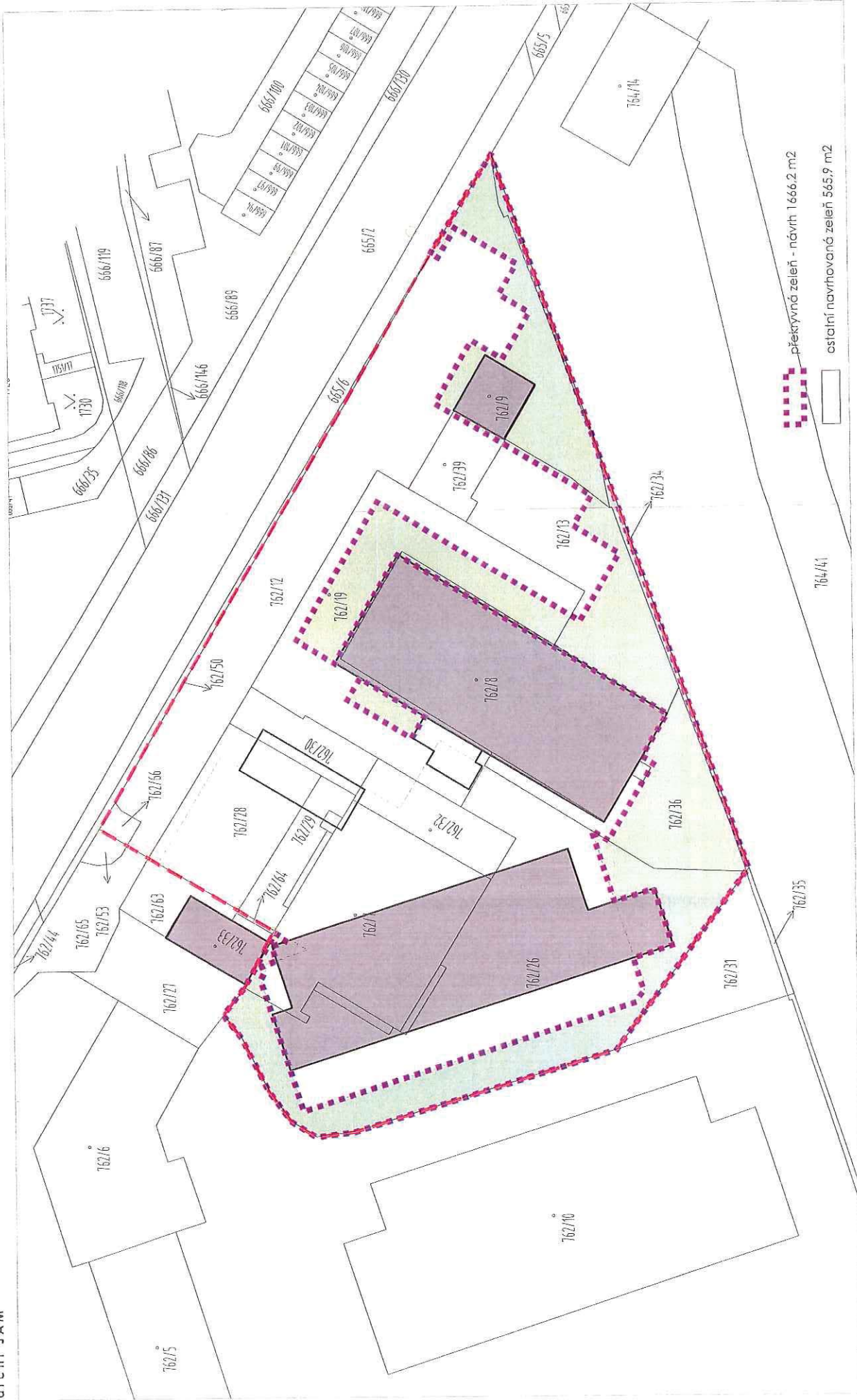
Facility, a.s.

Gajdošova 7, 615 00 Brno

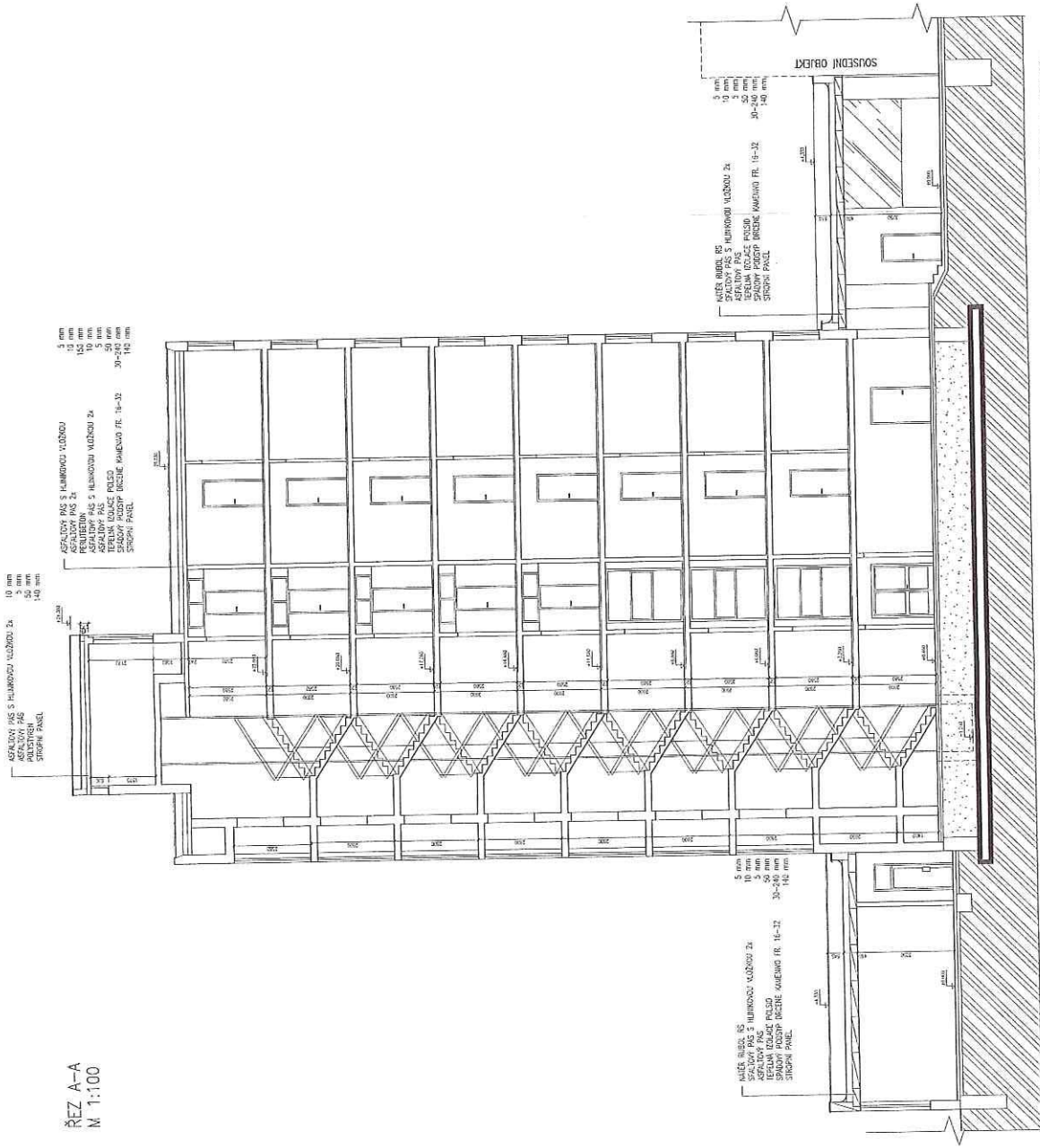
DIČ: CZ26907453

1





ŘEZ A-A  
M 1:100



ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 10 mm  
 3 mm  
 5 mm  
 140 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU  
 10 mm  
 150 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 10 mm  
 150 mm

TERASNÍ VÝBĚŽ POKRYTÍ  
 50 mm

STŘEŠNÍ POKRYTÍ DRŽENÉ KAMENEM FR. 16-32  
 30-140 mm  
 140 mm

STŘEŠNÍ PANEĚL

KŘÍŽOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 5 mm  
 10 mm  
 30 mm  
 50 mm  
 30-140 mm  
 140 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 10 mm  
 3 mm  
 5 mm  
 140 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU  
 10 mm  
 150 mm

TERASNÍ VÝBĚŽ POKRYTÍ  
 50 mm

STŘEŠNÍ POKRYTÍ DRŽENÉ KAMENEM FR. 16-32  
 30-140 mm  
 140 mm

STŘEŠNÍ PANEĚL

KŘÍŽOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 5 mm  
 10 mm  
 30 mm  
 50 mm  
 30-140 mm  
 140 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU 2x  
 10 mm  
 3 mm  
 5 mm  
 140 mm

ASFALOVÝ PÁS S HLAVNÍKOVOU VÝBROU  
 10 mm  
 150 mm

TERASNÍ VÝBĚŽ POKRYTÍ  
 50 mm

STŘEŠNÍ POKRYTÍ DRŽENÉ KAMENEM FR. 16-32  
 30-140 mm  
 140 mm

STŘEŠNÍ PANEĚL

LEGENDA MATERIÁLU  
 STAVBAČÍ ZÓNKA A KONSTRUKCE

-0,000 = PŮDA A POJAZDŮ

VÝB. PROJEKTANT Ing. J. Bělský	ODP. PROJEKT. Ing. J. Bělský	VYPRACOVAV. Michal Veselý	KONTROLOVAL Ing. J. Bělský
KČTJ Zlínský úřad INVESTOR: MÚS Development a.s., Cegulova 7, 25200 Blatná	KČTJ Zlínský úřad	MŠ Brno - město s.p.a.	KČTJ Zlínský úřad
STAVBA HOTEL IMOS BRNO REKONSTRUKCE A MODERNIZACE - ROZŠÍŘENÍ UBYTOVACÍ A STAVBAČÍ ČÁSTI VEJNĚ NOVÝCH SPOLČENSKÝCH PROSTŮR	KČTJ Zlínský úřad	MŠ Brno - město s.p.a.	KČTJ Zlínský úřad
ČESKÝ ŘEZ A-A STAVBAČÍ STAV	ČÍS. VÝK. 011	DĚL. VÝK. F	KČTJ Zlínský úřad

## **MMB/0300224/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí: 1./ se zařazením předmětné lokality v majetku podatele při ulici Hudcova do výškové úrovně 3, požaduje výškovou úroveň 5, 2./ nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch lehké výroby E, požaduje přeřazení do ploch smíšeně obytných C, 3./ požaduje změnu typu zástavby z areálové na volnou.*

*Jedná se o pozemky situované při ulici Hudcova v Brně-Medlánkách tvořící areál hotelu Vista. V platném ÚPmB je plocha vymezena jako stabilizovaná smíšená plocha obchodu a služeb SO. Návrh ÚP plochu agregoval do okolních ploch lehké výroby E. Pořizovatel se ztotožňuje s podatelem s návrhem na změnu funkce tak, aby lépe reflektovala skutečný stav i připravovanou přestavbu areálu zahrnující i menší maloobchodní jednotky k zajištění služeb obyvatelům v přilehlých bytových domech. Plocha bude vymezena jako plocha komerční vybavenosti W, která umožní požadované využití a současně je možné ji umístit do sousedství plochy lehké výroby E, což u ploch smíšených obytných C (určených převážně pro bydlení) není možné. Vyhovět lze také volné struktuře zástavby, která se v okolí vyskytuje. Výškovou úroveň 5 není možné akceptovat, tato je charakteristická jen pro centrální území města a hlavní radiály, existence jedné výškové stavby nezakládá možnost výškového navýšení celé funkční plochy. Plocha bude zařazena do úrovně 4, tj. 9-22 m s možností umístění lokální dominanty až do výšky 40 m.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7228

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti			
Datum narození/ Identifikační číslo			
Trvalé bydliště/ sídlo			
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Přízřenice		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda		

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

.....

.....

\*nehodící se škrtněte











## **MMB/0300230/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

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

Došlo dne: 29 -06- 2020

7265

Č.j. MMB: 0300/233  
**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh nového ÚPmB</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		Doručeno: 29.06.2020	
		MMB/0300233/2020	
		listy: 1 přílohy: 1	
		druh: li/sv:	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o. Na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate. s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate s.r.o.	 mmb1es7739b10a	
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 44012373		
Trvalé bydliště/ sídlo	Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 - Jinonice		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Židenice, parc č. 8126		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Židenice		
Katastrální území	Brno Židenice 611115		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Židenice, 8126 Stará osada 3984/15, 615 00 Brno, Židenice		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Změna funkčního využití z komerčního W na plochu smíšenou obytnou C</li> <li>• Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index 5</li> <li>• Změna z plochy stabilizované na plochu změn</li> </ul>			
V ...Brně... dne 29.06.2020	Po		

\*nehodící se škrtněte





## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

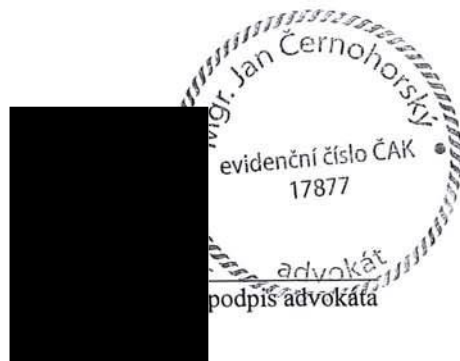
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/96/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

- *Lucian Viláu* [redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 18. června 2020



Mgr. J.  
• evi  
advokát

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu *016958/99/2020/C*.

Já, níže podepsaný **Mgr. Jan Černohorský, advokát**, se sídlem Na Srážku 2071/4, 14300 Praha, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal:

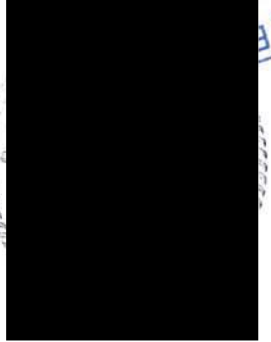
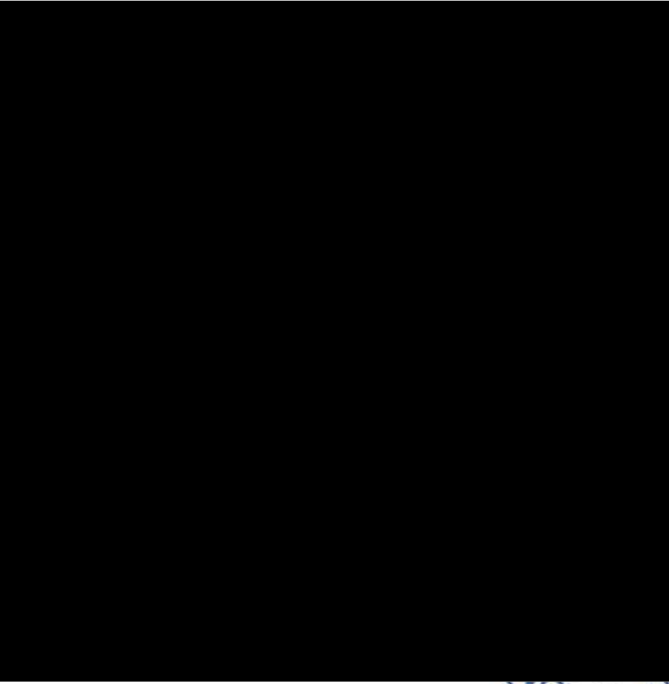
- *Jesper Grønnegaard Lauridsen* [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 22. června 2020







**Příloha formuláře námítky/připomínky  
k návrhu nového  
Územního plánu města Brna**

**ALBERT  
STARÁ OSADA 3984/15  
BRNO ŽIDENICE**

**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Stará osada 3984/15, 615 00 Brno, Židenice
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Židenice (611115)
PARC. Č.:	8126

# PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námítky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020..

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v přirozeném dopravním, obchodním a společenském centru městské části Židenice
- V blízkosti konečné tramvajové trati s přestupním uzlem VHD a v celkově dopravně zatíženém území
- Lokalita přímo navazuje na plochy veřejné zeleně.
- V těsné blízkosti se nachází dominantní bytové domy sídlištního charakteru
- Komplikované výškové pojetí parteru
- Nedaleko jsou sportovní areály – fotbalové hřiště, tenisové kurty.
- V objektu ze 70. Let 20. Století se nachází různé obchodní provozy – dnes vše technicky i morálně zastaralé

## VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V těsné blízkosti se nachází bytové objekty až o 7 až 13-ti. NP.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V bezprostřední blízkosti končí tramvajová trať

## PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- objekt leží v stabilizované smíšené ploše jádrové (tj. smíšená plocha centrálního charakteru) s indexem podlažní plochy 0,3

## LIMITY ÚZEMÍ

- Území se nachází **v záplavovém území** řeky Svitavy Q100
- Téměř přes celou lokalitu zasahuje oblast komunikačního podzemního zařízení – zájmové území MO
- Sousedí s rozvojovou lokalitou Zi-1 Stará Osada
- Území se nachází v oblasti ochranného pásma městské památkové rezervace
- Sousedí s významnou městskou zelení

## POTENCIÁL MÍSTA

Rozvoj centra městské části Židenice, zkvalitnění veřejného prostoru, který dnes velmi ovlivňuje dopravní uzel MHD a doprava celkové.







6/ ALBERT, STARÁ OSADA, ŽIDENICE

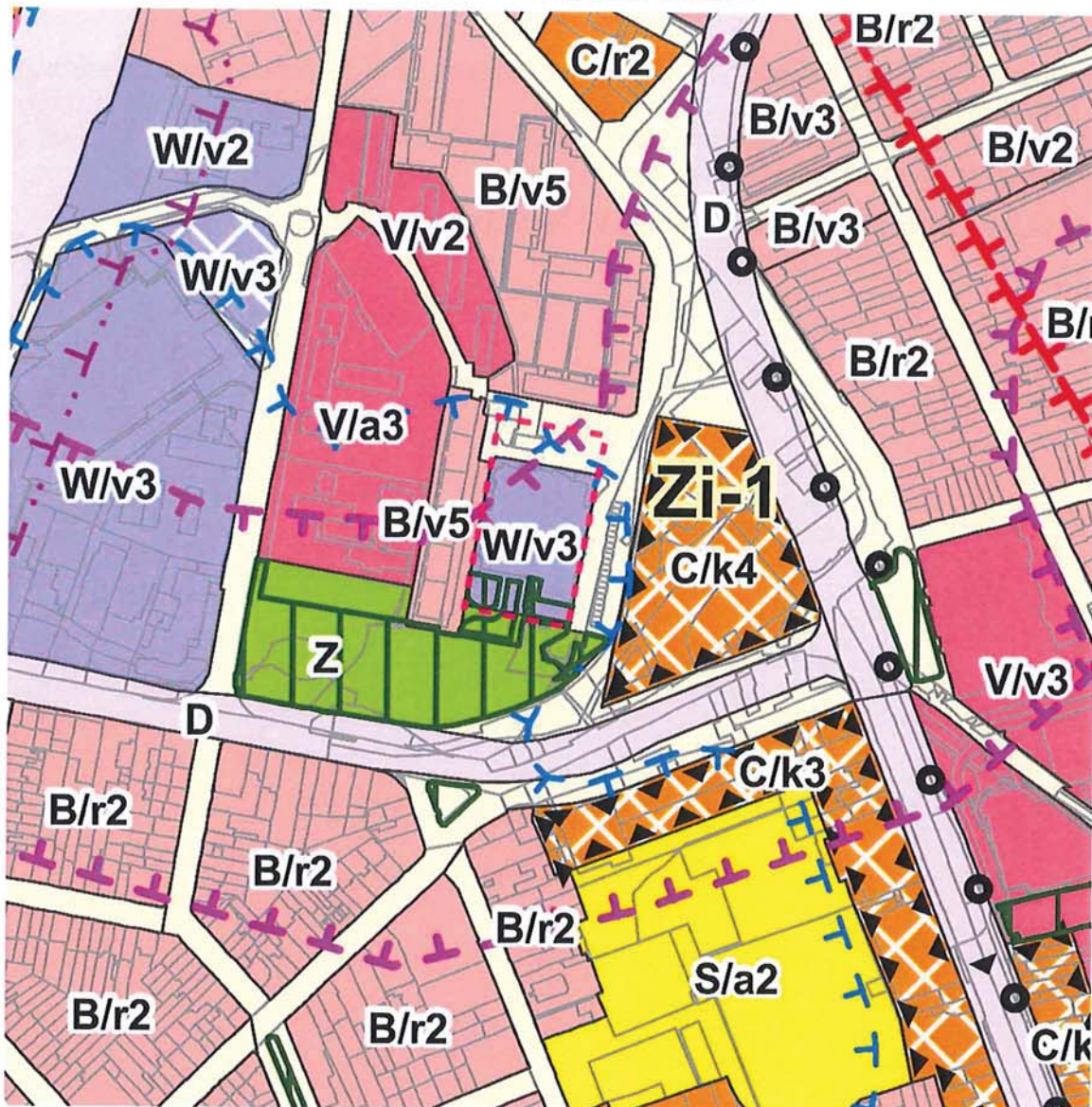
# **ZÁMĚR INVESTORA**

Vybudovat na místě stávajícího dosluhujícího objektu nové nákupní centrum, které bude komunikačně spojeno se stávajícím dopravním terminálem MHD Stará osada. Toto spojení umožní kultivovat veřejný prostor mezi nákupním centrem a terminálem MHD. Cílem je rovněž obohatit objekt nově o funkci bydlení.

Nadstavba 7-ti bytových podlaží o celkové HPP 12 000 m<sup>2</sup>.



## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží ve stabilizované ploše W/v3:

### PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

#### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:  
maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy  
ubytování



stravování

nerušící výrobu a služby

vědu a výzkum

administrativu

výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

- **Podmíněně přípustné** je:

bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,

využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu

jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

## SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranstvím. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvím o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

### **v = volná zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle

volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

## SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

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, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprovede vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná



sídlíště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

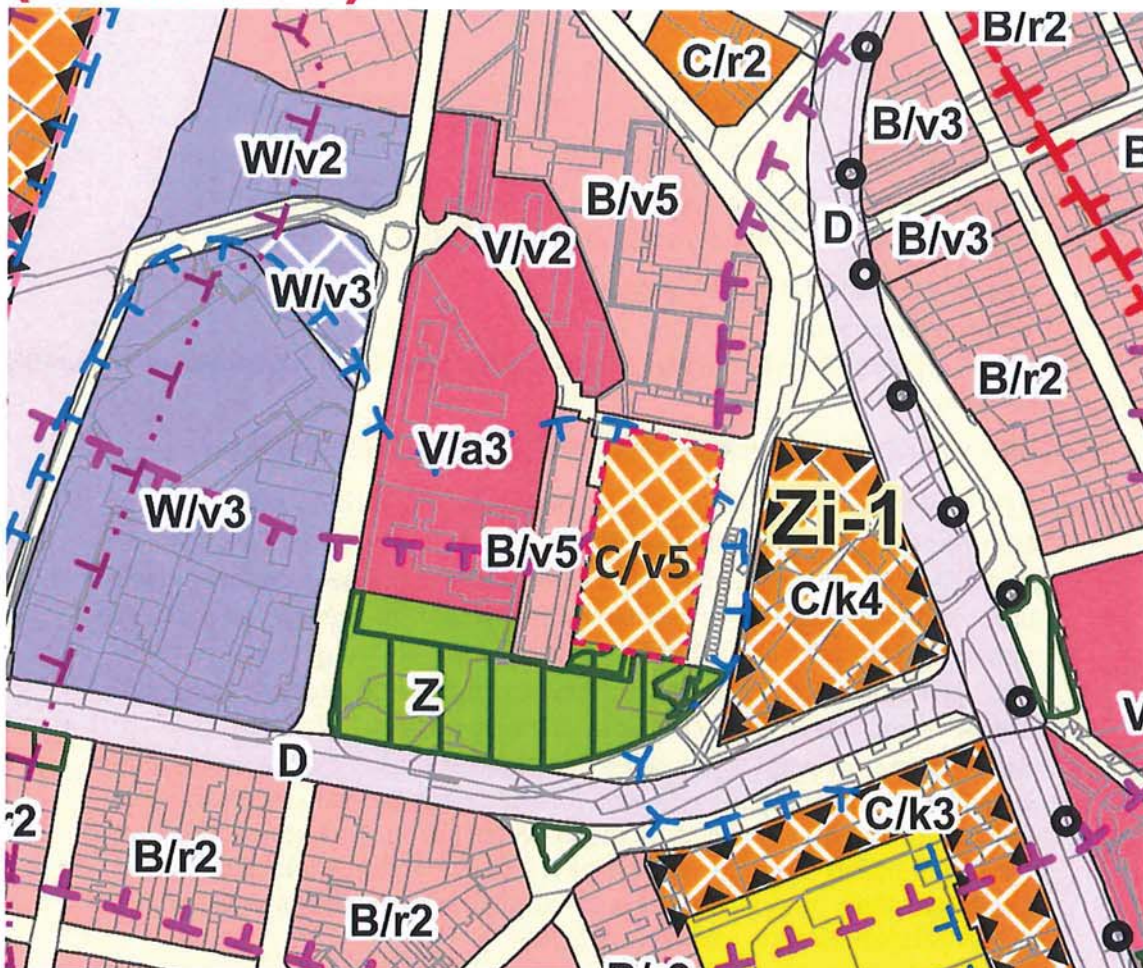
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

#### SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
  - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
  - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranice zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
    - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
    - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umístována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.
- Část území se nachází v záplavovém území Q100 řeky Svitavy
- Část území je v ochranném pásmu železnice
- V blízkosti se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- V blízkosti se nachází biokoridor Územního systému ekologické stability – řeka Svitava
- Sousedí s významnou městskou zelení



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA (NÁMITKA)



- Změna funkčního využití z komerčního W na plochu smíšenou obytnou C
- Změna výškové úrovně, z indexu 3 na index 5
- Změna z plochy stabilizované na plochu změn

## ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Kultivace prostředí
- Zachování a rozšíření prodejních ploch
- Zvýšení standard
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby
- Blízká návaznost rozvojových lokalit

## **MMB/0300233/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti W/v3, jejíž součástí je pozemek parc. č. 8126, k.ú. Židenice, na plochu smíšenou obytnou C o výškové úrovni 5, a dále požaduje tuto plochu vymezit jako plochu změn. Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídliště, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 2 a 3. Jedná se urbanistický záměr a navyšování zástavby není žádoucí. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází v kontaktu s plochou B/v5, na kterém se nachází 14poschodový bytový dům. Vzhledem k tomuto těsnému sousedství není navyšování zástavby v ploše žádoucí. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání však bude v plochách s výškovou úrovní umožněno, při splnění dalších požadavků kladených upraveným návrhem, umístění lokálních dominant až do 25 metrů výšky. Námítce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení, zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 8126, k. ú. Židenice. Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídliště, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 2 a 3. Jedná se urbanistický záměr a navyšování zástavby není žádoucí. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází v kontaktu s plochou B/v5, na kterém se nachází 14poschodový bytový dům. Vzhledem k tomuto těsnému sousedství není navyšování zástavby v ploše žádoucí. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány vůbec. Námítce se tedy nevyhovuje. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení, zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.*



7013

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA</b>		
<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>	ZMĚNA ÚČELU VYUŽITÍ POZEMKŮ k.ú. JUNDRŮV PŘI ULICI KOPRETINOVÉ	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		
Jméno, příjmení / Název společnosti	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje  Došlo dne: 29-06-2020 Č.j. MMB: 0300234 Příl:	
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem*) občan města Brna		
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	Katastrální území ....., parc č. ....	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BRNO - JUNDRŮV	
Katastrální území	JUNDRŮV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 Li Jundrov	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>		
přílohy: <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne		
V rámci rozvoje města Brna je tato lokalita vhodná pro výstavbu rodinných domků. Lokalita je ohraničena lesem a nehrozí žádná masivní výstavba! Ti, kteří budou na těchto pozemcích bydlet, jsou mladá rodina a velmi aktivně angažovaní Jundrováci, jež budou velkým přínosem pro celou městskou část Jundrov.		
V .. BRNE ..... dne 28.6.2020	Podpis: .....	.....

\*nehodící se škrtněte





## **MMB/0300234/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7458



mmb1es7739b10d

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		<b>MAGISTRÁT MĚSTA BRNA</b> Odbor územního plánování a rozvoje	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	Došlo dne: 30.06.2020	
Datum narození/ Identifikační číslo		Č.j. MMB: 0300236	
Adresa		Příl.:	
Jsem - nejsem*) občan města Brna		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Maloměřice a Obřany		
Katastrální území	Obřany		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [REDACTED] lokalita Sedlák		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	Jsem majitelkou pozemků [REDACTED] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Naším záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu, ale je zde v současné době problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [REDACTED]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [REDACTED] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.  Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [REDACTED] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním		
<input checked="" type="checkbox"/> - grafická příloha <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne - další přílohy			



rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

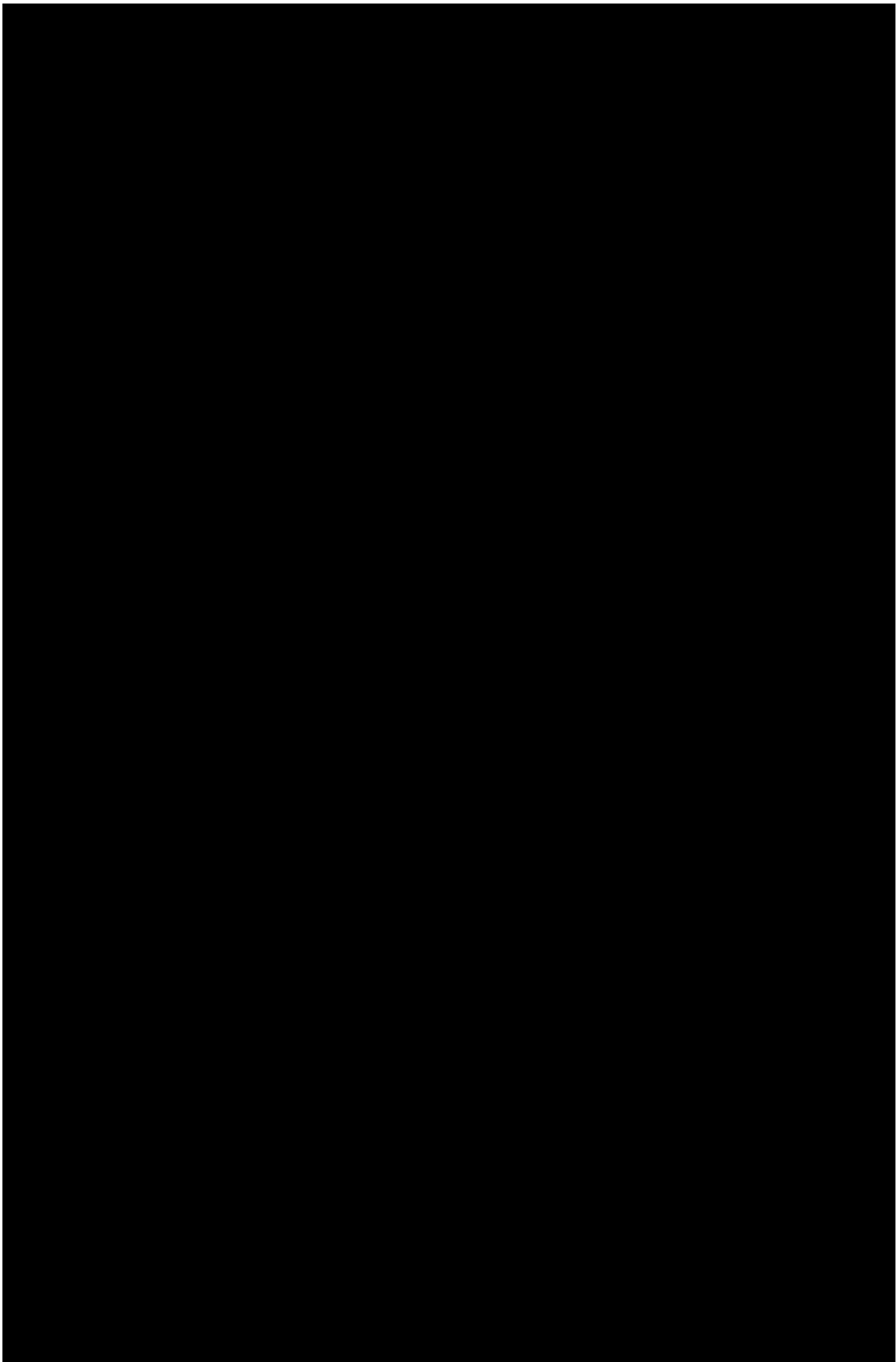
Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinné části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

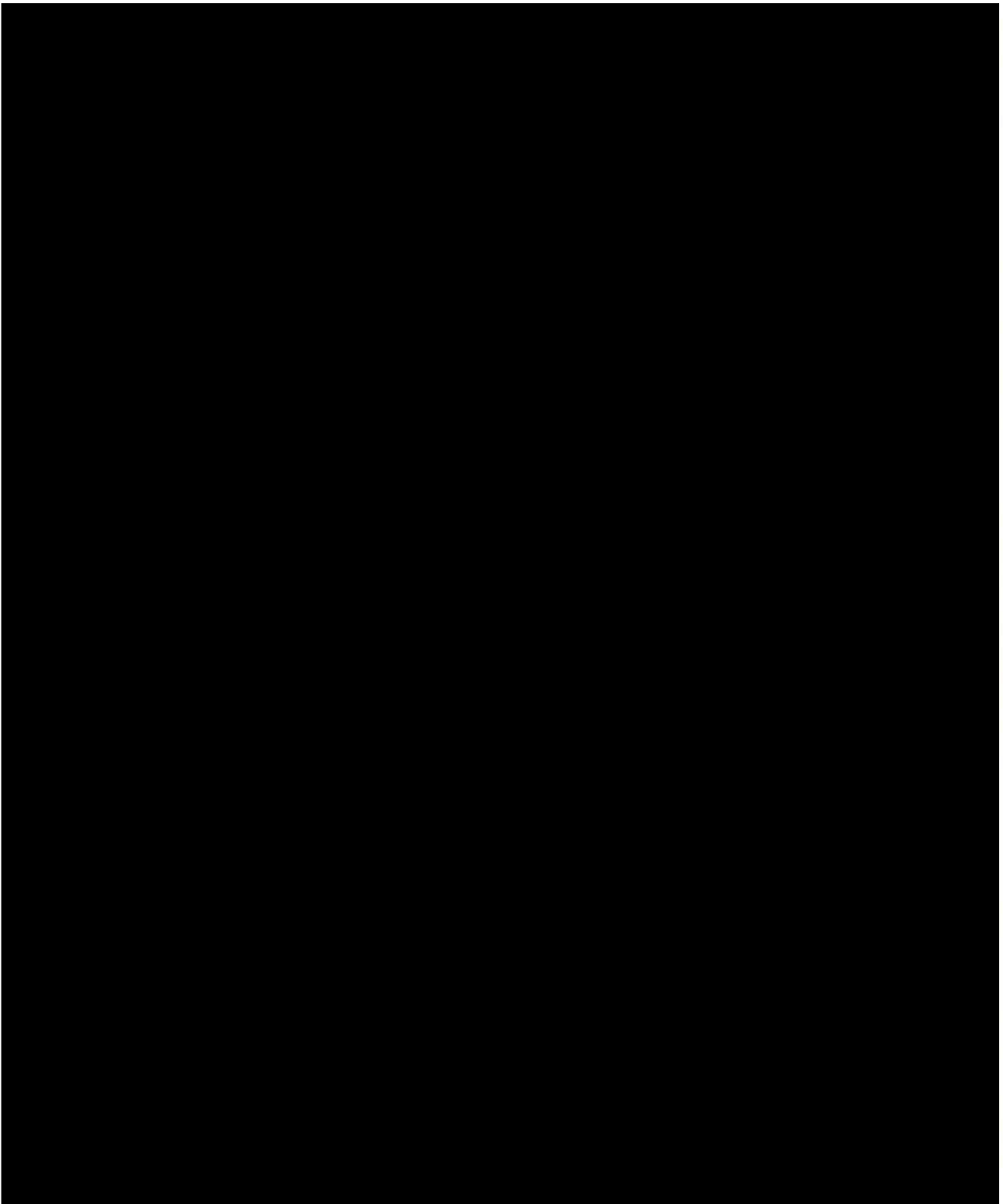
Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkových problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotní i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

V Brně dne 8.6.2020

Podpis: [redacted]

*\*nehodící se škrtněte*







## **MMB/0300236/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7739b115

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnouMAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 30.06.2020

CJ. MMB: 0300242  
PHI:

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Obřany

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

lokalita Sedlák

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

Jsem majitel pozemku [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu. V roce 2018 byla do této lokality zavedena elektřina. V současné době je zde problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.

Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním

rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdného profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkoprávních problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

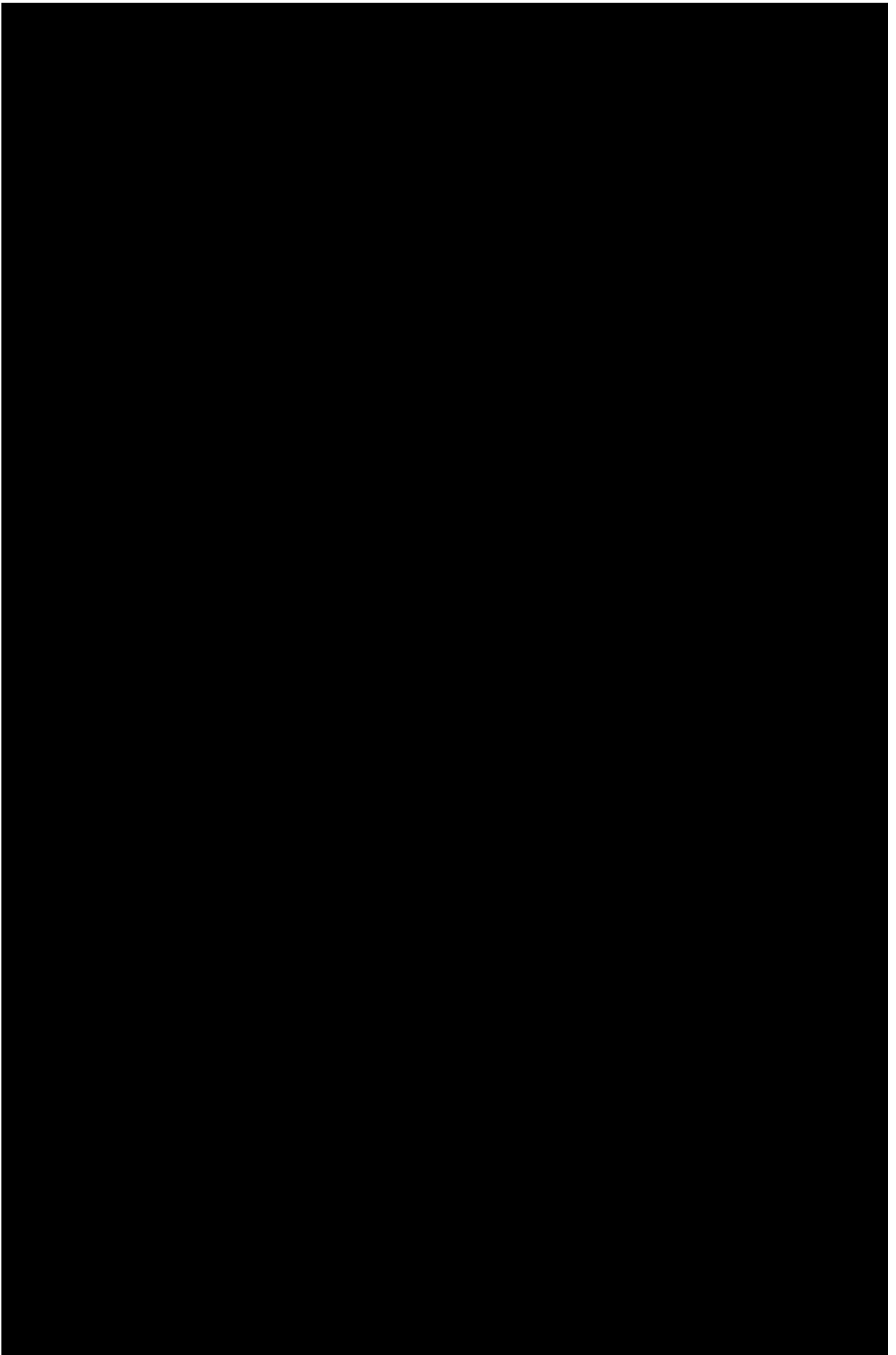
V Brně dne 20.6.2020

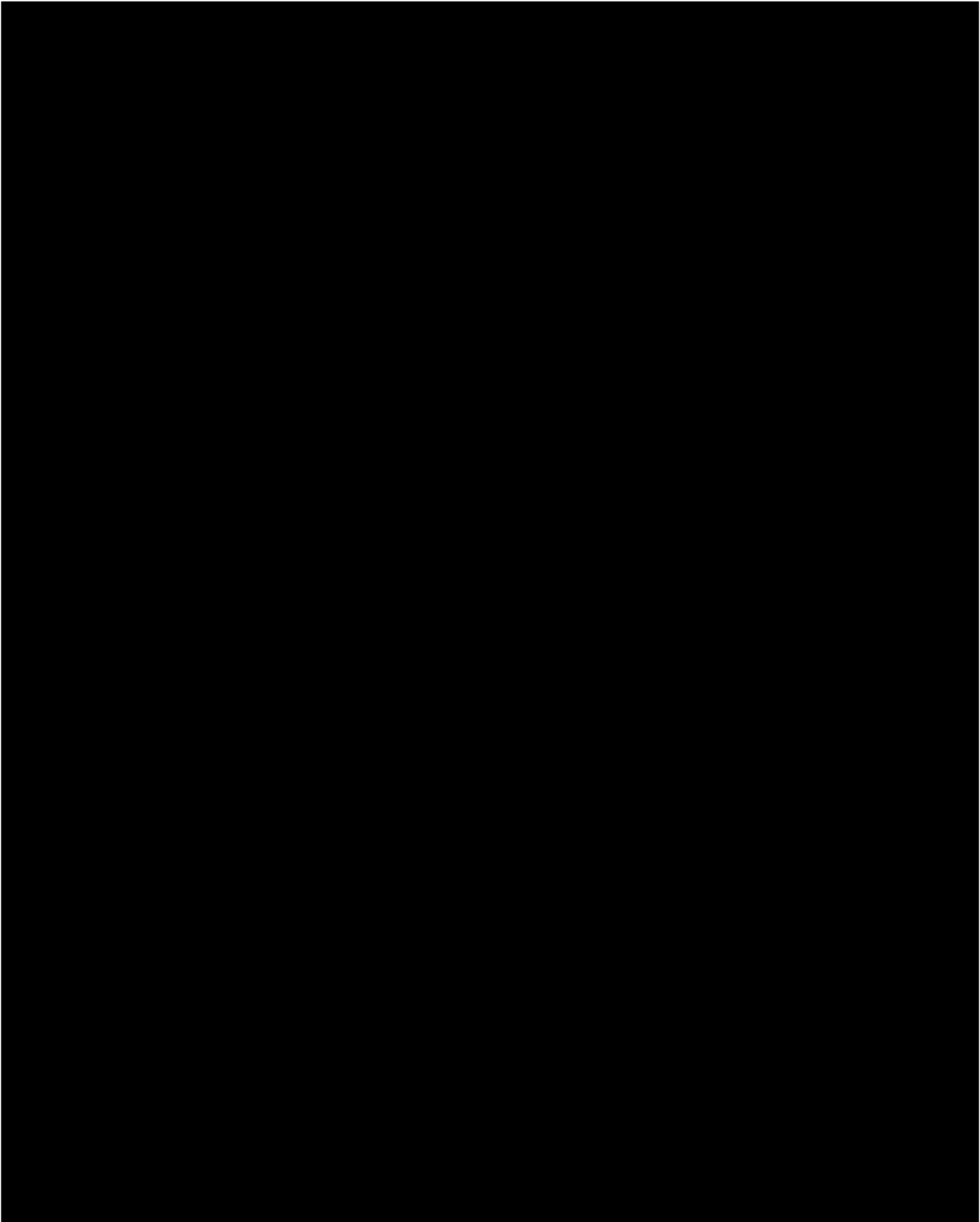
Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*



b.





## **MMB/0300242/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*




Došlo dne: 29 -06- 2020

Č. J. MMB: 0300 245

7226

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh územního plánu města Brna
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis: 

\*nehodící se škrtněte











## **MMB/0300245/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

7456



nmb1es7739b136

## NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

### Návrh územního plánu města Brna

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Identifikační údaje podatele

Datelo dne: 30.06.2020

Fyzická osoba/právnícká osoba

MMB: 0300274

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Nejsem\*) občan města Brna

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

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Obřany

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted] lokalita Sedlák

Text námítky/přípomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

Jsem majitel pozemku [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Naším záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu, ale je zde v současné době problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.

Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným

prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

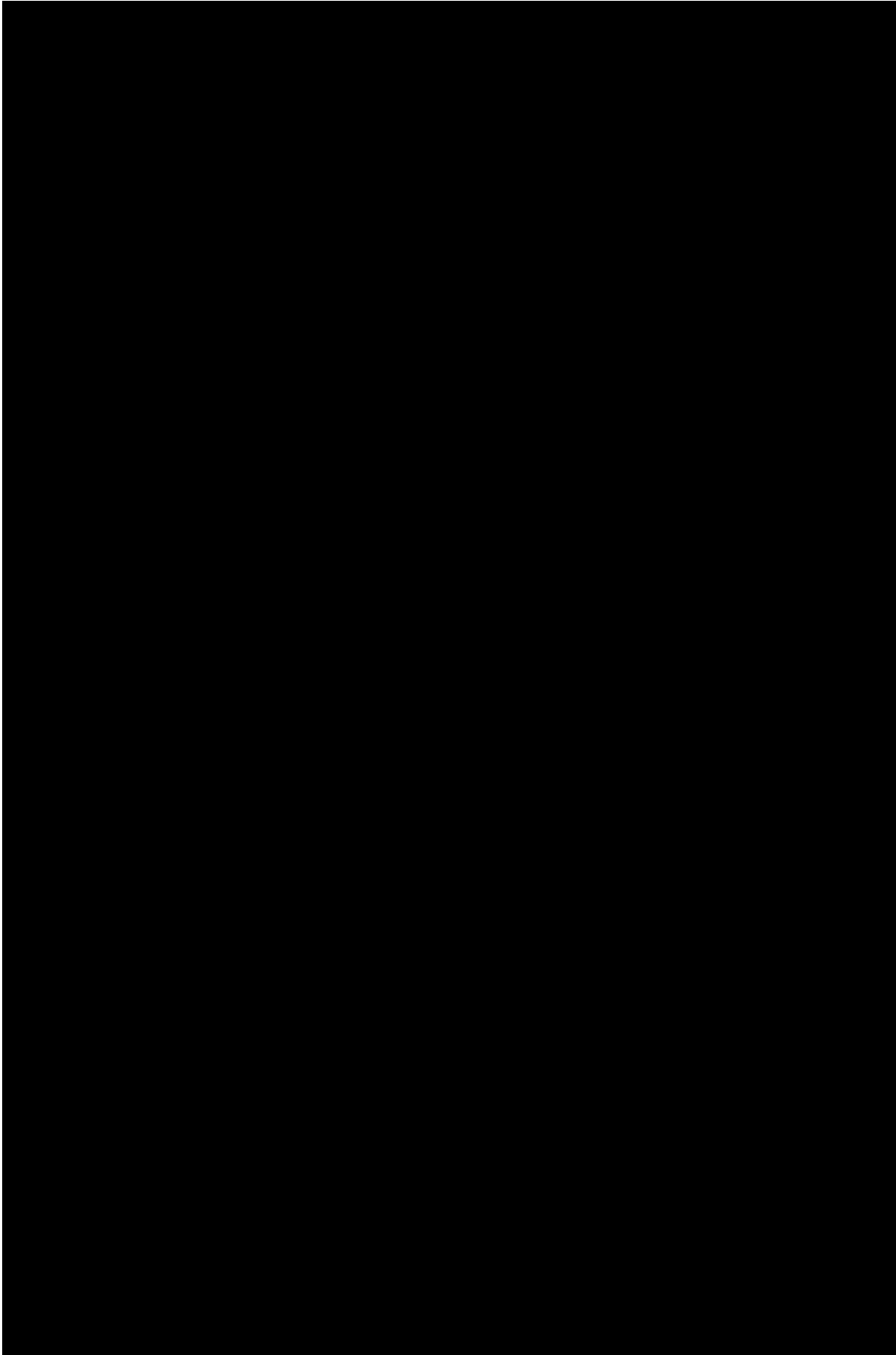
Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. 1556 a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkových problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

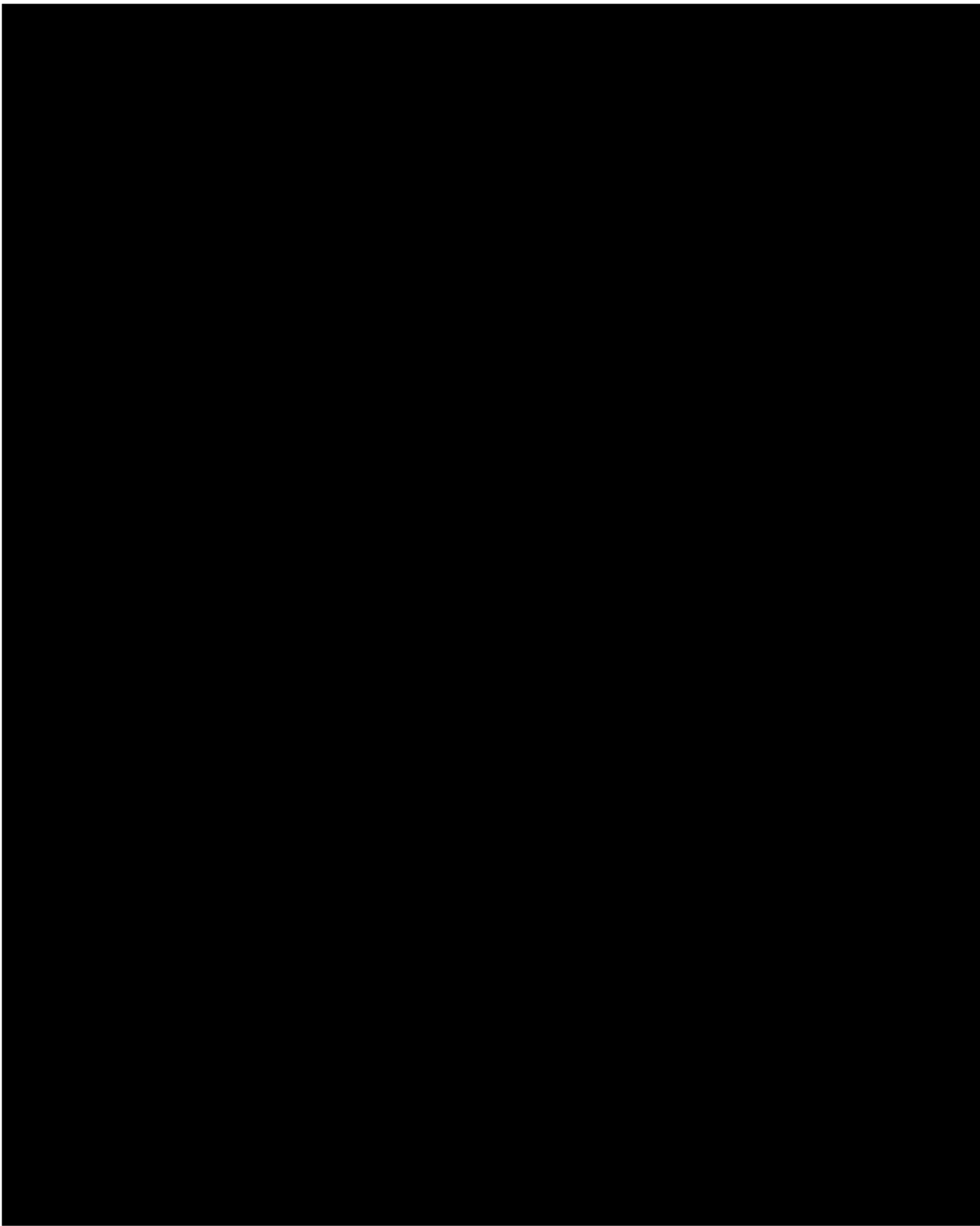
V Brně dne 21.6.2020

Podpis [redacted]

\*nehodící se škrtněte







## **MMB/0300274/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7453



mmb1es7739b13c

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NAZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Dobro dne: 30.06.2020

Č.j. MMB: 0300287  
PKL:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Obřany

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted] lokalita Sedlák

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

Jsem majitelka pozemků [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu. V roce 2018 byla do této lokality zavedena elektřina. V současné době je zde problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.

Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5

m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněna podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

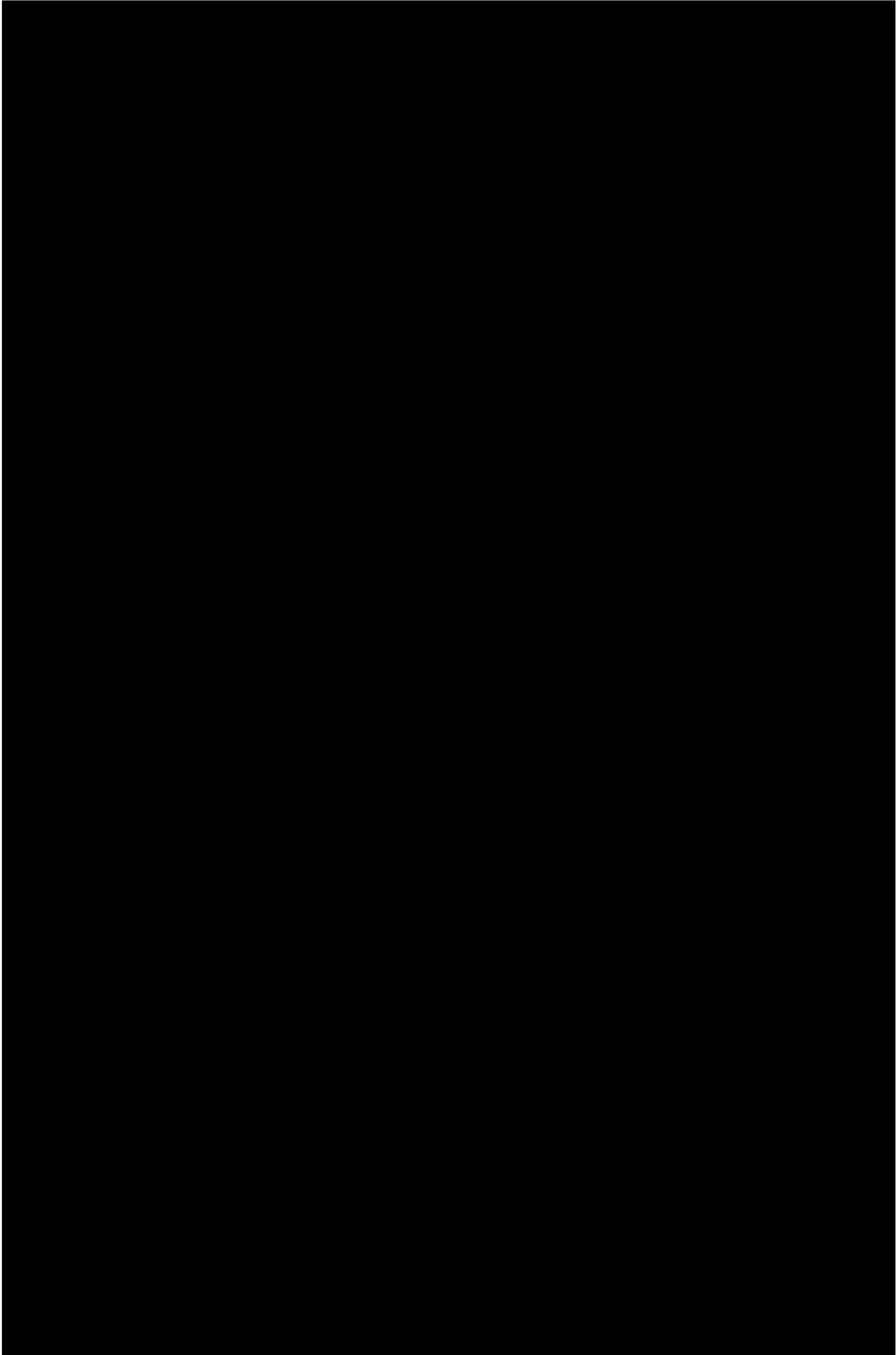
Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajišťoval pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkoprávních problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

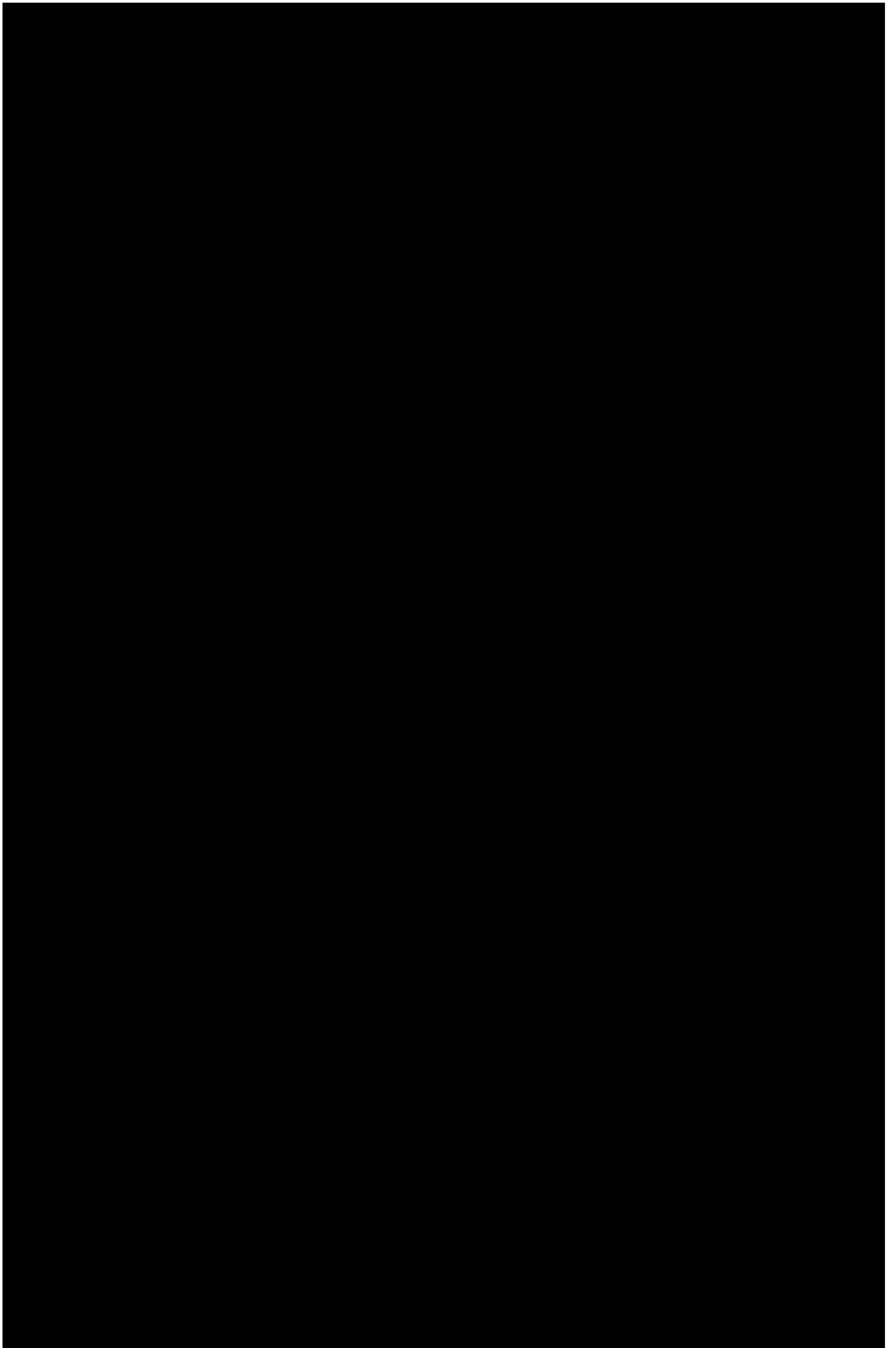
V Brně dne 20.6.2020

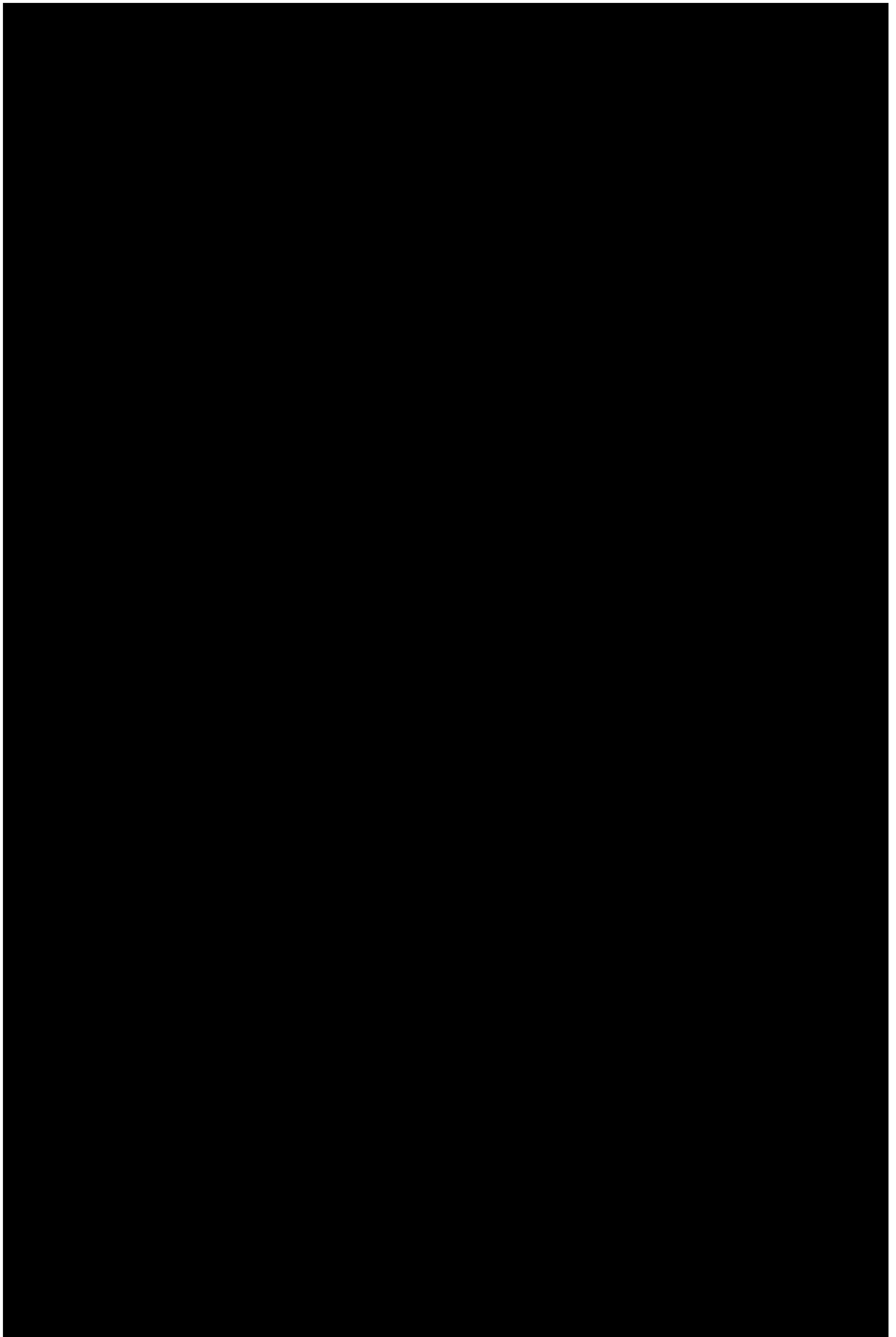
Podpis: [redacted]

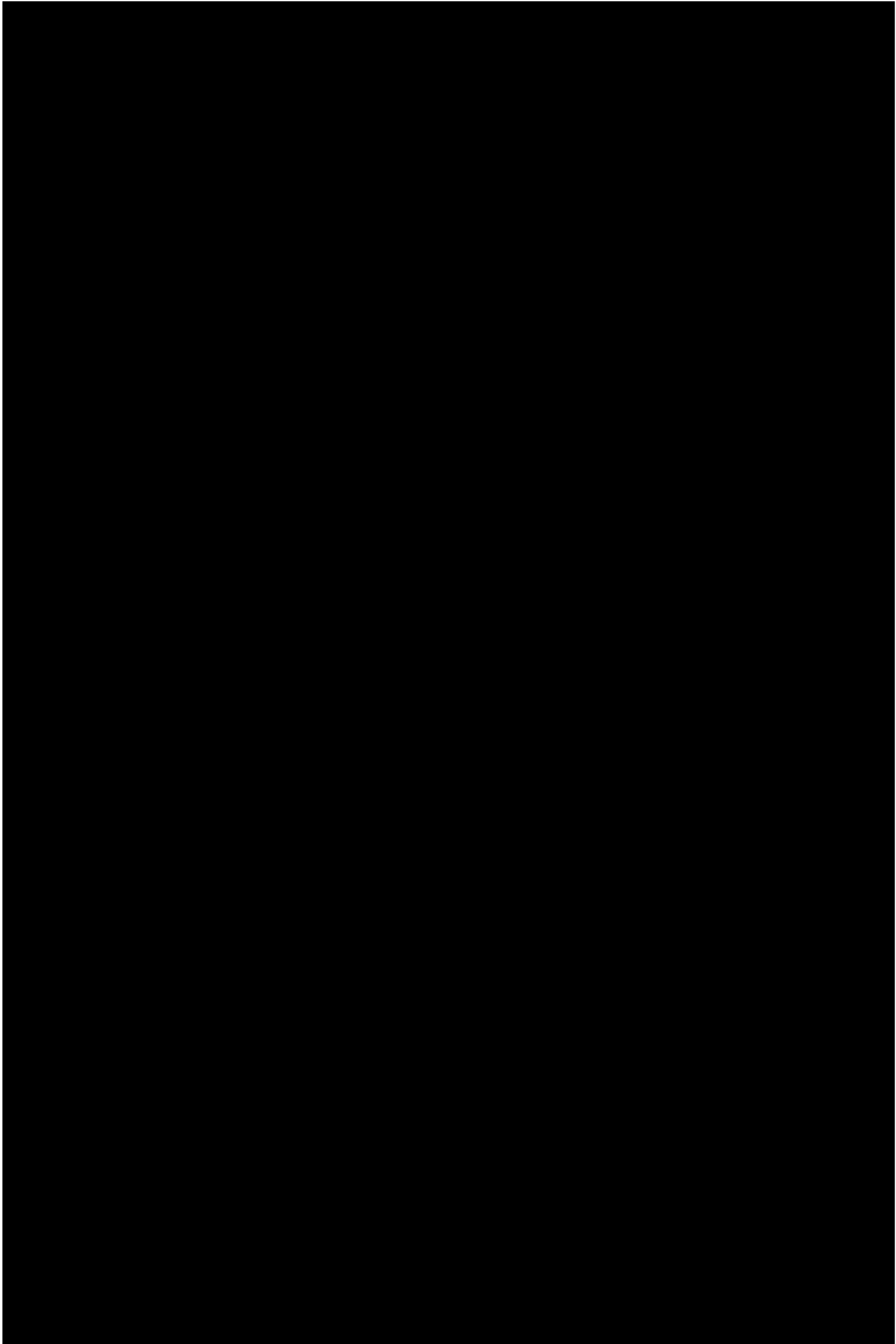
\*nehodící se škrtněte



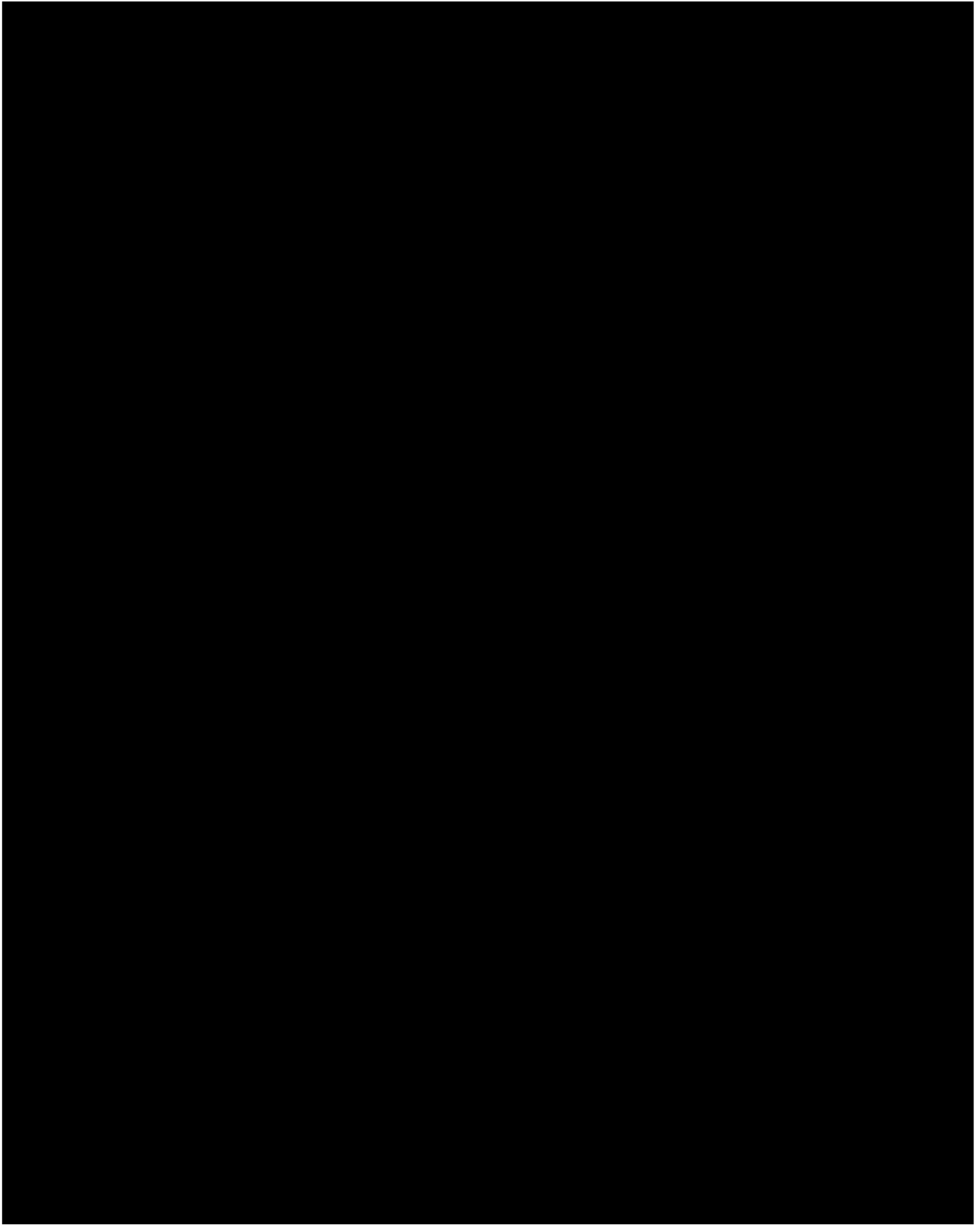












## **MMB/0300287/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



6960

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 676 Brno

Podatel:

Jméno a příjmení

Trvale bytem: ...

Jsem – nejsem\* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky)

... v katastrálním území: ... MEDLÁNKY

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 22. 06. 2020  
grafické i textové části

Č. j. MMB: 0300292  
Příl.: 292

Příl.: .....

(\* nehodící se škrtněte)

**NÁMITKA – PŘÍPOMÍNKA\*** proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Vznáším námitky – připomínky označené níže křížkem:

- 1  Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované zvýšení zastavěnosti v k. ú. Medlánky. 1
- 2 - 6  Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací:
  - o mezi Komínem (resp. Bystrčí) a Medlánkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se zábořem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí
  - o mezi Medlánkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řečkovici Statutární město Brno
  - o mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící např. MMB/0300292/2020
- 7  Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace:
  - o mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými kopci
  - o mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.
- 7  Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3. 7
- 8  Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovici a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníků) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno. 8
- 9  Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývajících ploše vymezit plochu zeleně Z. 9
- 10  Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přílehlou rekreační sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti. 10
- 11  Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek. 11
- 12  Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí. 12
- 13  Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7. 13
- 14  Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K. 14
- 15  Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport. 15
- 16  Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K. 16
- 17  Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I. 17

Statutární město Brno  
Doručeno: 22.06.2020  
MMB/0300292/2020  
Listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:





18	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h.	18
19	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud.	19
20	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory.	20
21	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přílehlá část pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2).	21
22	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B.	22
23	<input checked="" type="checkbox"/> V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole.	23
24	<input checked="" type="checkbox"/> V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medláncům pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medláncích (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků.	24
25	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovcích, Ivanovici a Českou.	25
26	<input checked="" type="checkbox"/> Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámekem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I.	26

Dále doplňuji:

Co se týká odůvodnění mé připomínky/námítky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 19.6.2020

Podpis .....





**Lebreux Ingeborg (Magistrát města Brna)**

---

**Od:**  
**Odesláno:**  
**Komu:**  
**Předmět:**  
**Přílohy:**



Dobrý den,

posílám Vám námitky proti návrhu územního plánu.

S pozdravem



## **MMB/0300292/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.

Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.

Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7).“

Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.



Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

## **Námítka č.3**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláankami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medláanky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medláanky není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medláanky (Technologický park) - Hudcova - Řečkovice - Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn*

chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.

Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.

Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.

Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

## **Námítka č.6**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánský park (Technologický park) - Hudcova - Řečkovice - Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.

Dále viz odůvodnění námítky č.5

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.

Původní vyhodnocení z r. 2020:

„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánky již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty.

Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medládkami, Řečkovice a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.

Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).

Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah námítky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde

ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.9**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medlánky, které navážou na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medlánky dlouhodobě postrádá novou mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.

Vyhodnocení se mění takto:

V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukována a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechána plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.

### **Námitka č.10**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.

Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.

Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.*

*Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snižování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snižování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci námítky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.*

*Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).*

*Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.*

*Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.13**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Předmětem námítky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.*

*Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6)*



a dle podnětu samosprávy rozvojem lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánský, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.

Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánský – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.

Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánský téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.14**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezení ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medlánskými vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru

*interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.*

*Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezování interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.*

*Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možností územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.*

*Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.*

*V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medlánky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.15**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.*

*Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.*

*Námítce je vyhověno jiným způsobem.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB*

*z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.16**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.*

*Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.17**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Předmětem námítky je požadavek na zachování stávajícího prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánky definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Námítce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastníci požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávajícího prostup územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda. Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“*

*Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



### **Námitka č.18**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (Ize považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.19**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.

Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto námitce částečně vyhovuje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.20**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S

*ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymezit odpovídající funkcí, tj. plochou V.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.21**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymezit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovateli, aby požadavek MČ na plochu V prověřil.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– v upraveném návrhu ÚP nakonec vymezil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem. Ve výsledku je námitce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.22**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto:*

*Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.23**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčková zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je*

žadoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.

Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukcí jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.

Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.

V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.

Námítce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

#### **Námítka č.24**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve



větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.

S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky

Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.

Námítce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).

Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

## **Námítka č.25**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou“ realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).*

*V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.*

*Ve výkresu 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy“, kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy“, které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné je operativně upravovat nebo dále doplňovat.*

*Obecně ve výkresu odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách.“*

*Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.*

*Tímto je požadavek zohledněn.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Námítka č.26**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.*

*Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymežit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.*

*Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval*

*a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.*

*Ve výsledku je námitce vyhověno.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 29-06-2020

Čj. MMB: 0300293

7193

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna účelu využití pozemků  
K. V. Sundrov, ul. Kopečtinová

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\* občan města Brna

Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území ....., parc č. ....

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - Sundrov

Katastrální území

Sundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797A  
1798, 1799A, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomení zmíněných parcel k již uznaným  
stavbním parcelám v K. V. Sundrov.  
Celistvost území: Využití potenciálu těchto parcel  
v plánu města.

V BRNĚ dne 18.6.20

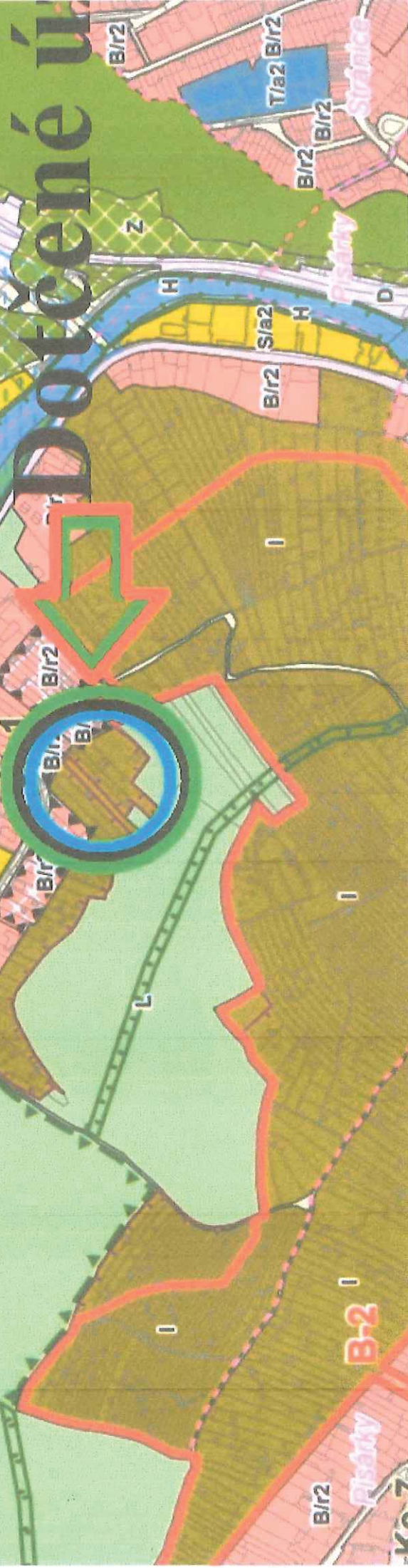
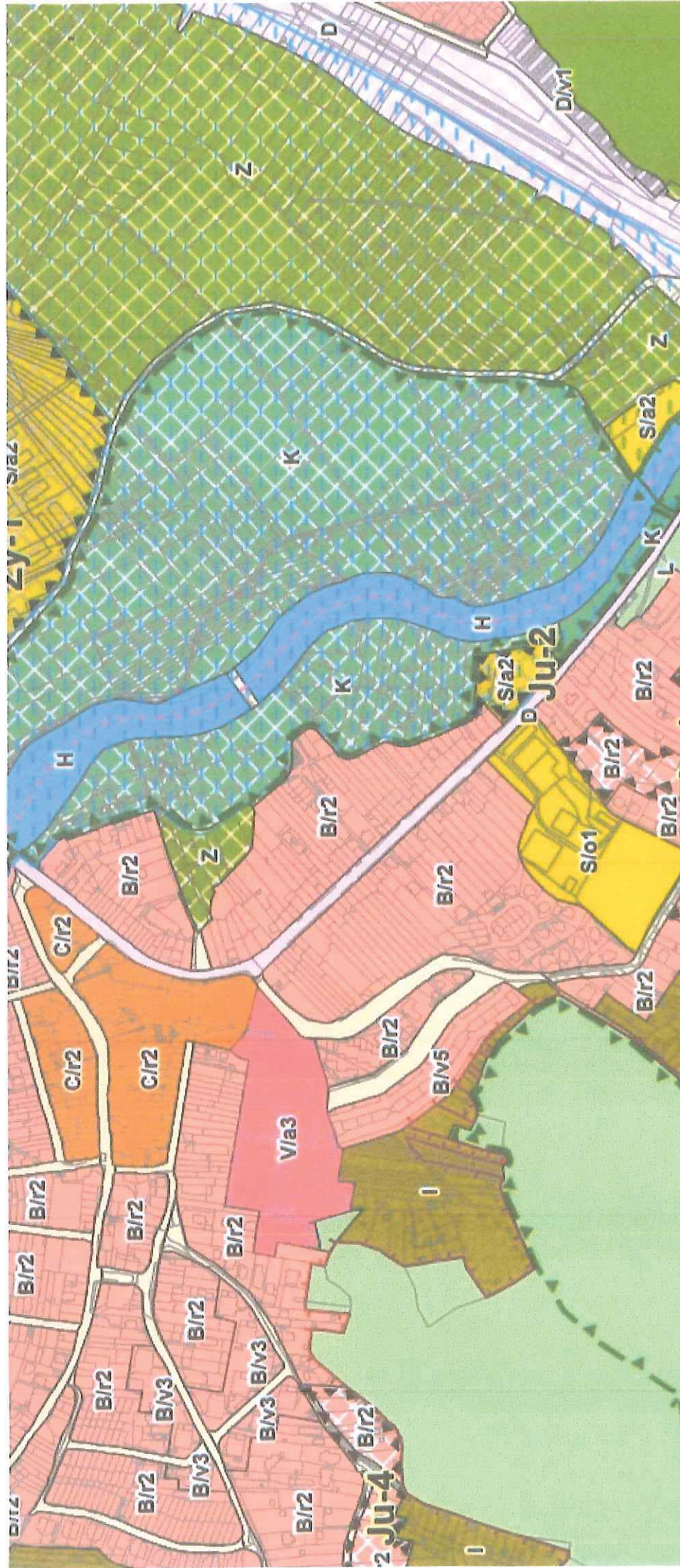
Podpis

\*nehodící se škrtněte





Dotčené ú





POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

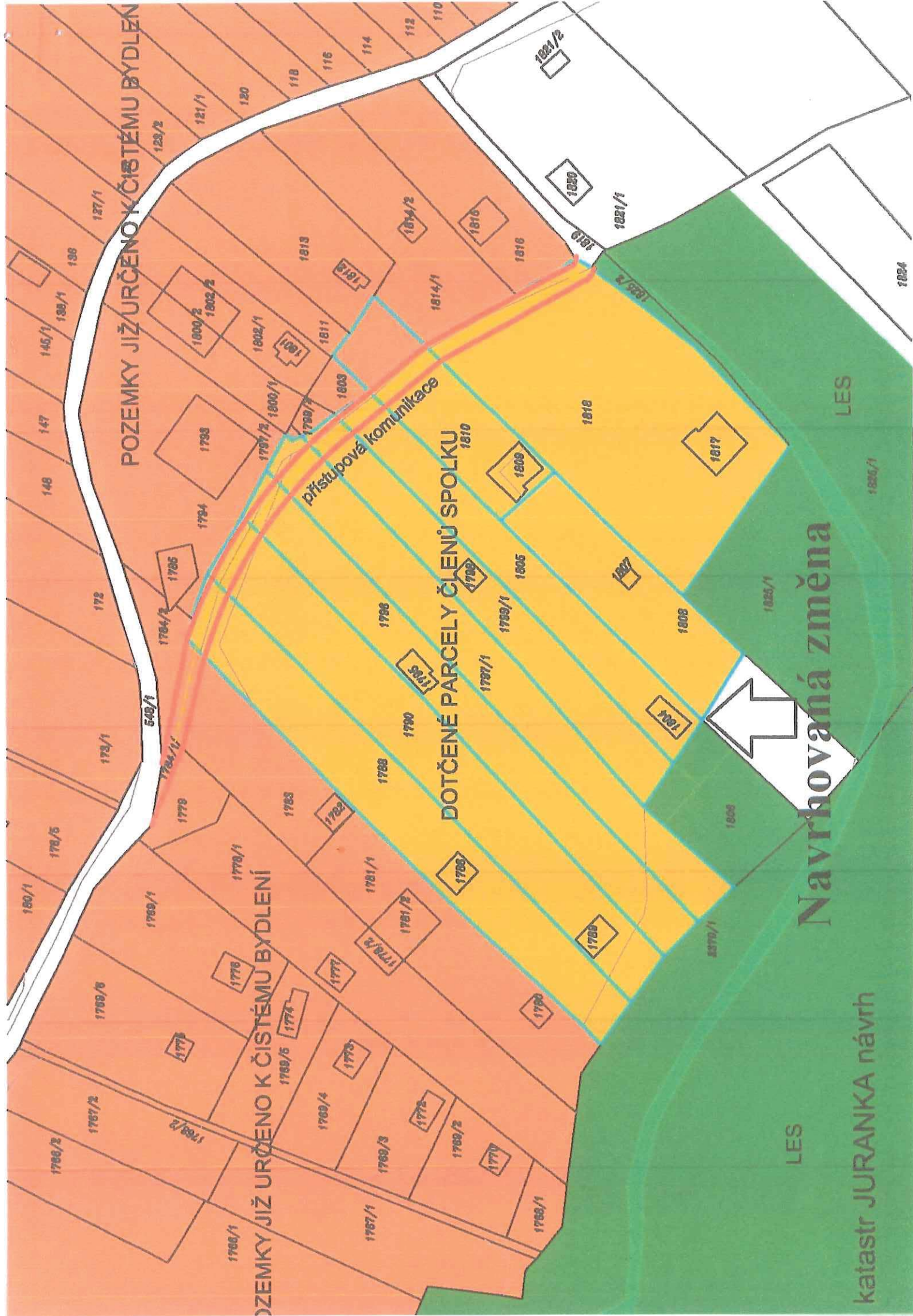
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ

přístupová komunikace

DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU

Navrhovaná změna

katastr JURANKA návrh





## **MMB/0300293/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7739b142

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Dobro dne: 30.06.2020

C.č. MMB: 0300299

Příl.:

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Obřany

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted] lokalita Sedlák

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha  
ano  
 ne  
- další přílohy

Jsem majitelka pozemku [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Naším záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu, ale je zde v současné době problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti mě vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v mé situaci se mě jeví jako jediné možné.

Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním

rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněna podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajišťoval pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

Navrhuji tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkových problémů. Jako podílovník vlastník pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsem ochotna i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

V Brně dne 18.6.2020

Pod  
[redacted]

\*nehodící se škrtněte



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]	[redacted]
Obec:	[redacted]	[redacted]
Katastrální území:	[redacted]	[redacted]
Číslo LV:	[redacted]	[redacted]
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	[redacted]	[redacted]
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	[redacted]	
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
[redacted]	

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

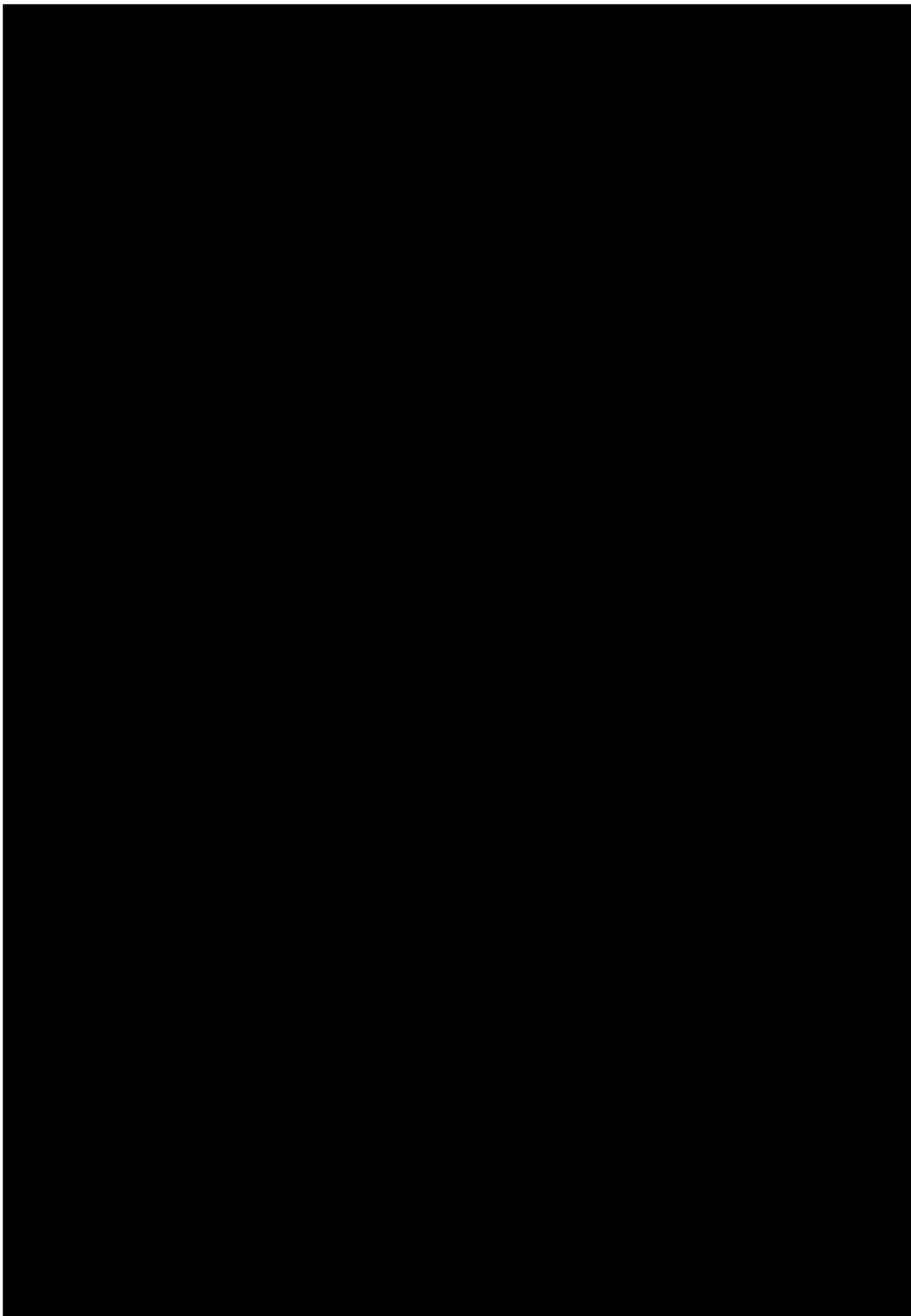
## Jiné zápisy

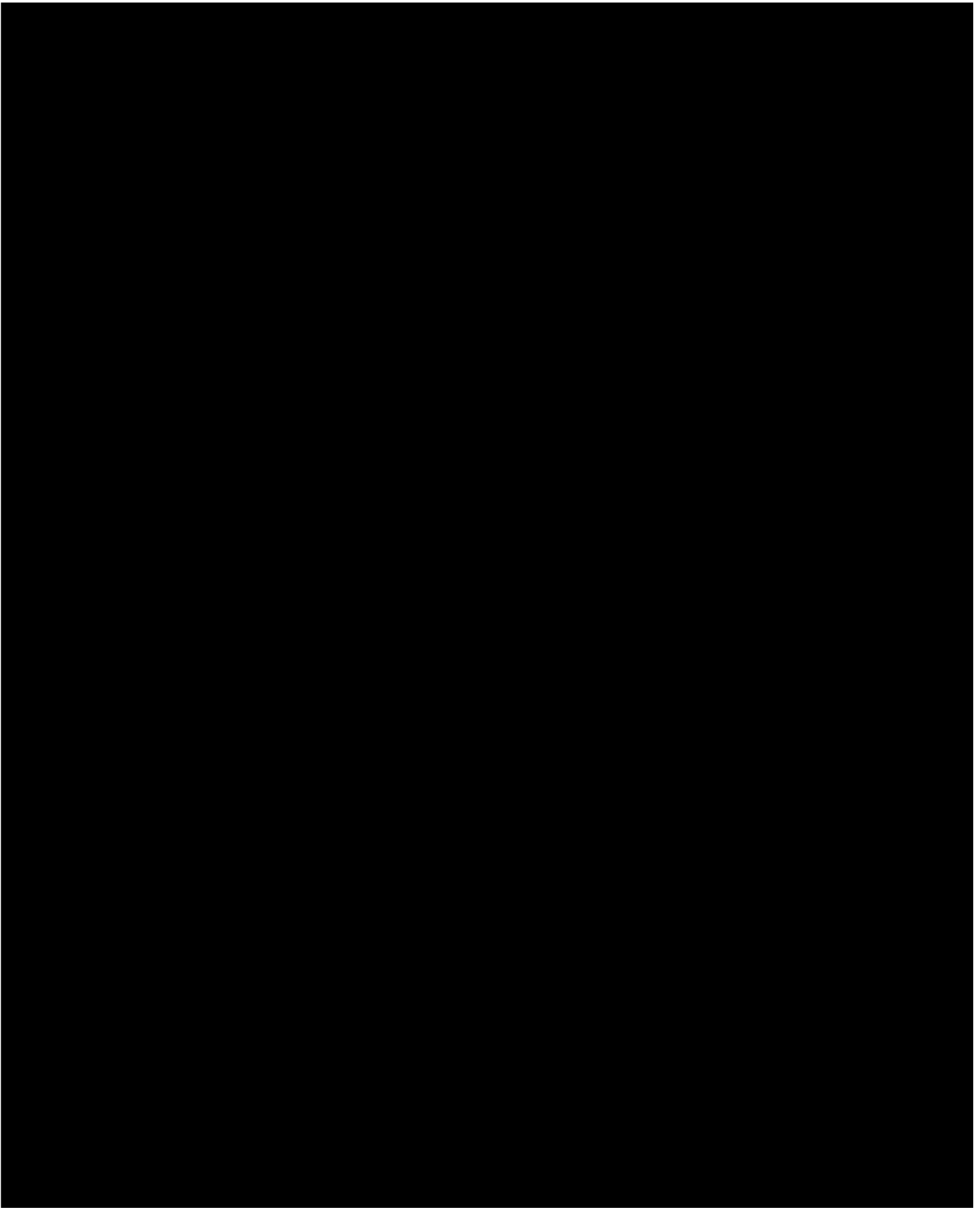
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2020 09:00:02.







## **MMB/0300299/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



mmb1es7739b147

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele			MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Fyzická osoba/právnícká osoba			Dat. dne: 30.06.2020
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		Č.j. MMB: 0300307
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		Příl.: .....
Adresa	[REDACTED]		
Nejsem občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ú nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Maloměřice a Obřany		
Katastrální území	Obřany		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [REDACTED] lokalita Sedlák		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	<p>Jsem majitelkou pozemku [REDACTED] k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Mým záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu, ale je zde v současné době problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [REDACTED]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [REDACTED] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.</p> <p>Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [REDACTED] k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním</p>		
<input checked="" type="checkbox"/> - grafická příloha <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> - další přílohy			

rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

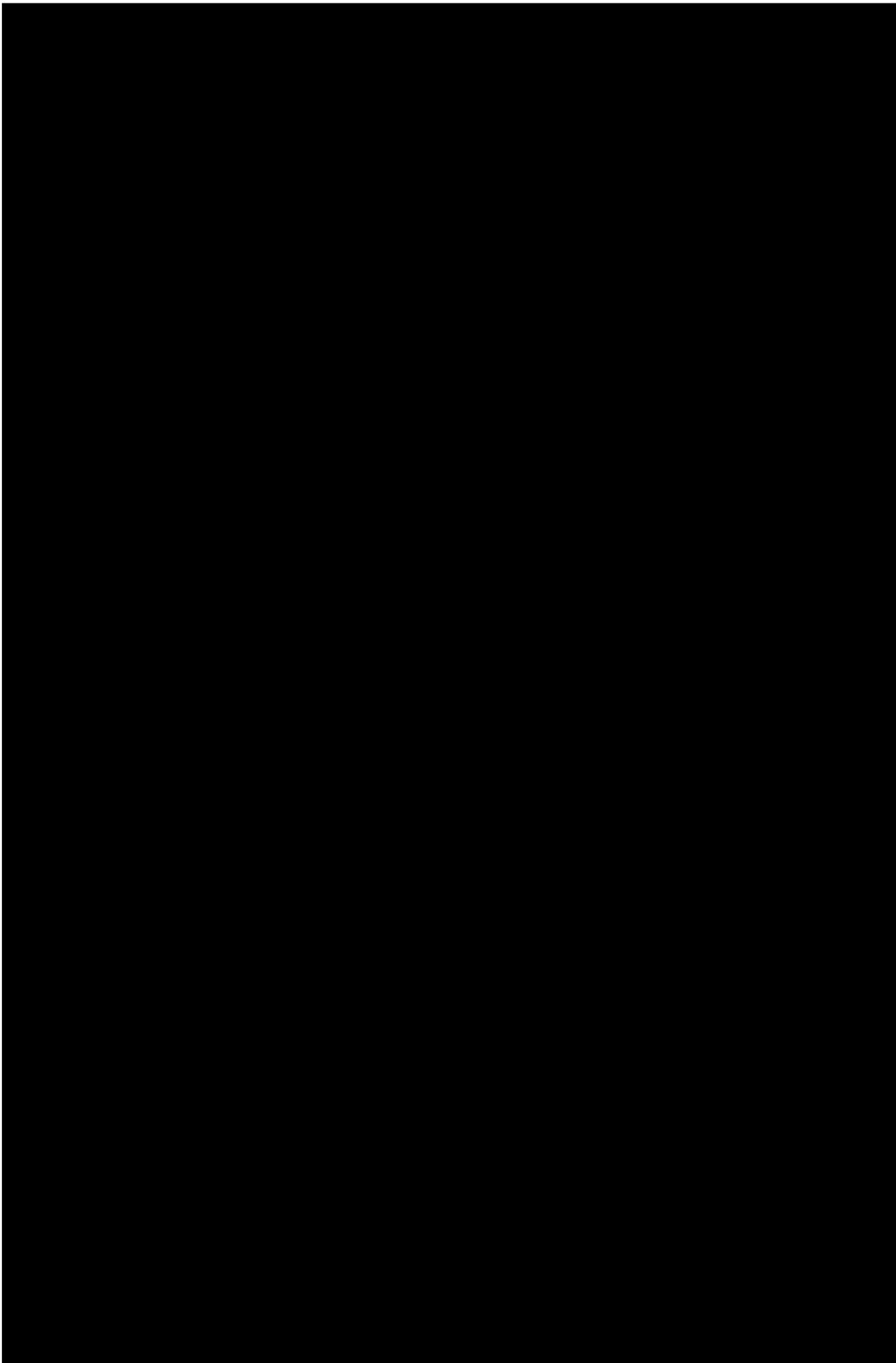
Navrhuji tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkových problémů. Jako podílový vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

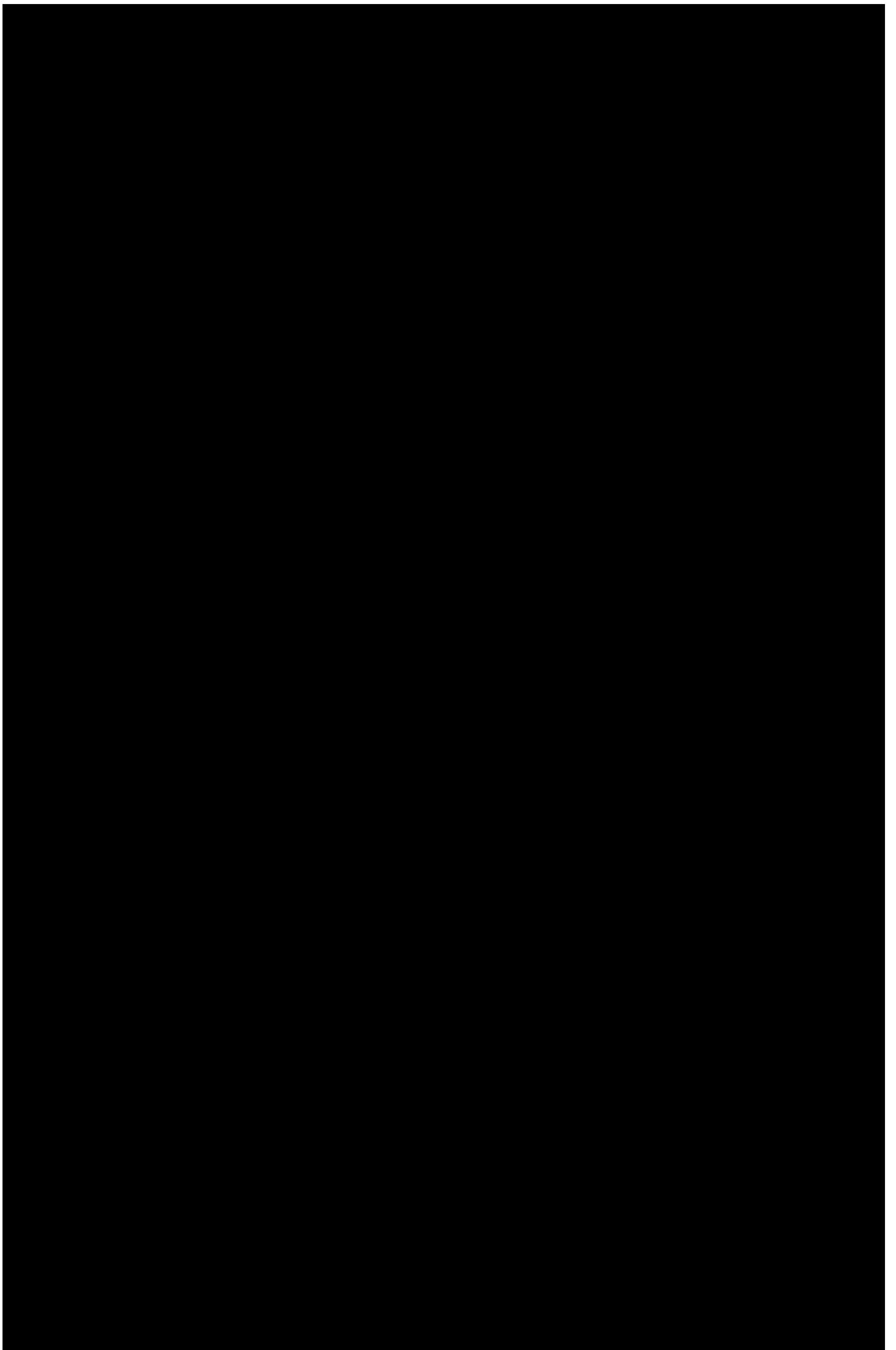
V Brně dne 8.6.2020

Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte







## **MMB/0300307/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





mmb1es7739b153

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvojeJméno, příjmení /  
Název společnosti

Došlo dne: 30 -06- 2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

Č.j. MMB: 0300313

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Obřany

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted] lokalita Sedlák

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha  
ano  
 ne  
- další přílohy

Jsem majitelem pozemku [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. V roce 2018 byla do této lokality zavedena elektřina. V současné době je zde problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zaploceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.

Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5 m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným

prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdního profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

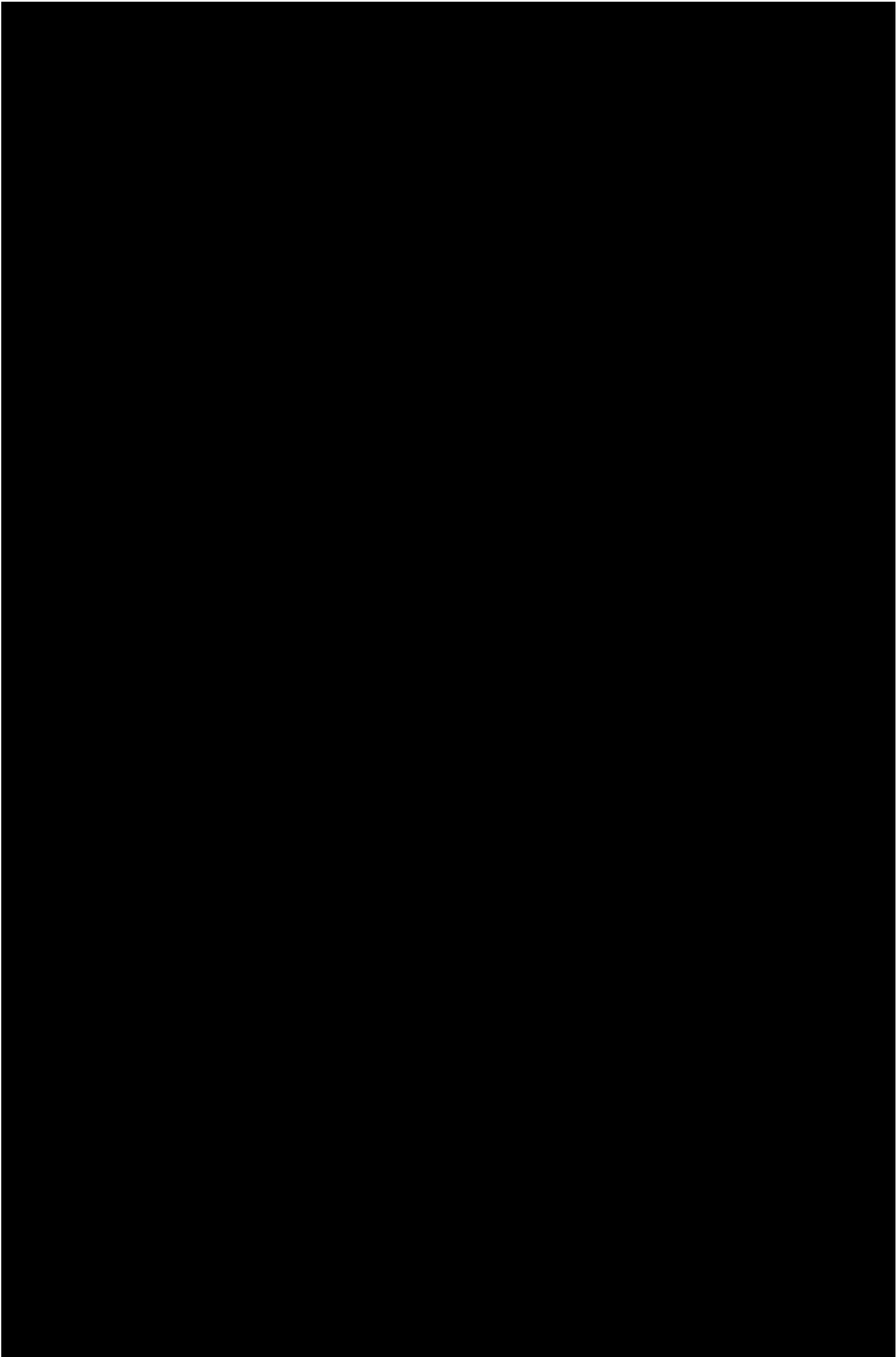
Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkových problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

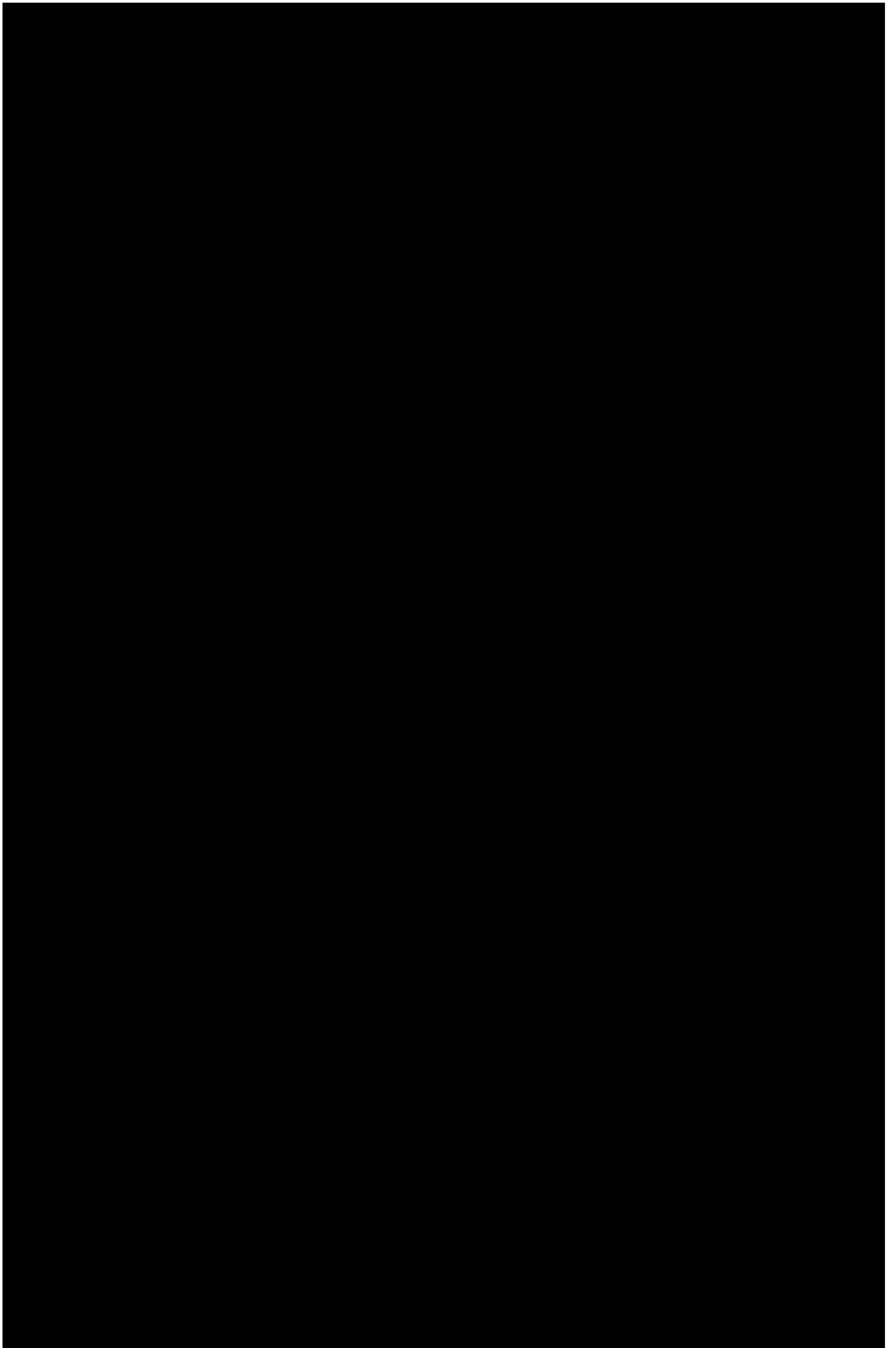
V Brně dne 20.6.2020

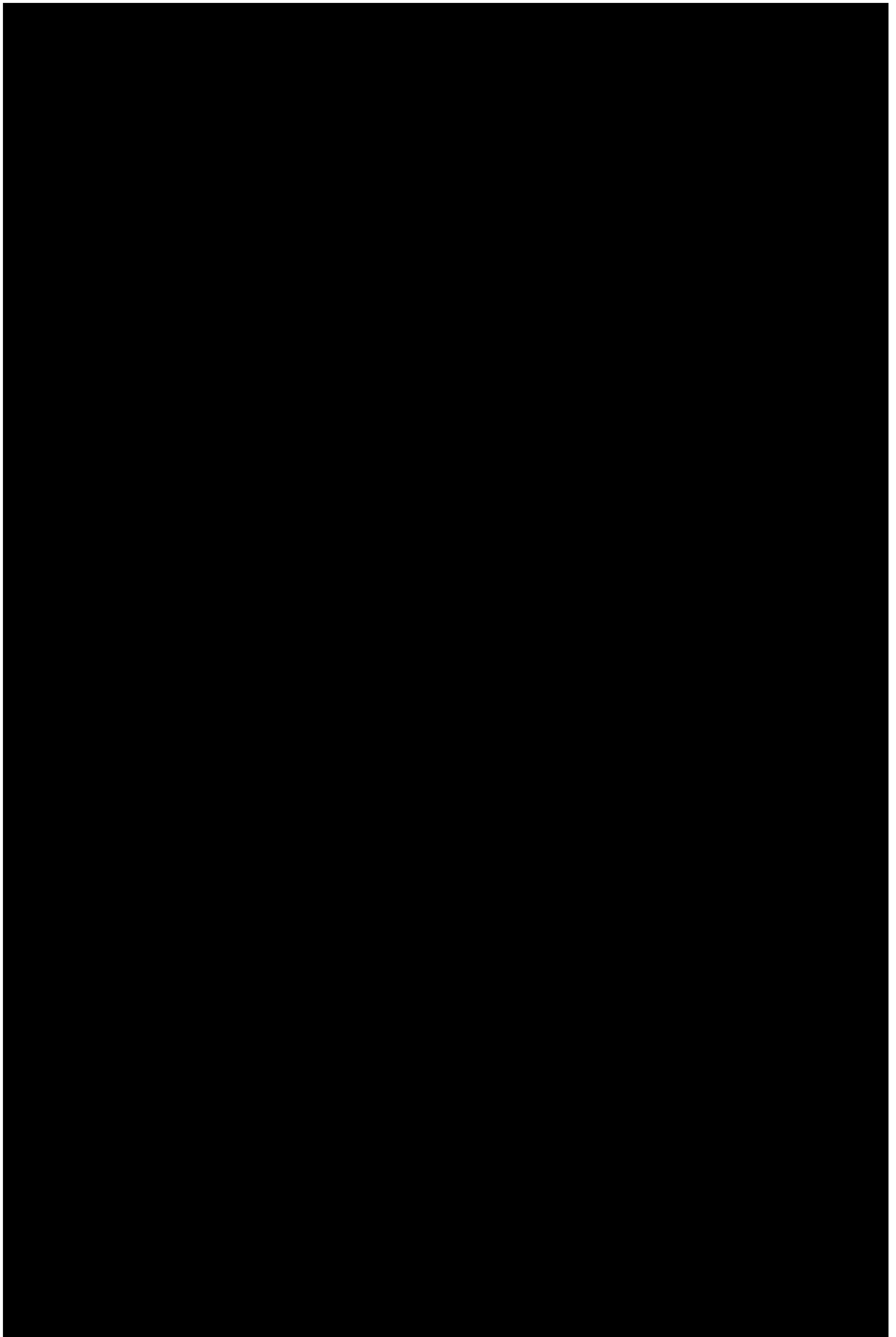
Podpis [redacted]

*\*nehodící se škrtněte*









## **MMB/0300313/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300320

7195

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Změna účelu využití pozemků k. ú.  
Jundrov při ulici Kopeckinové

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\* občan města Brna

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

Katastrální území ....., parc č. ....

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - JUNDROV

Katastrální území

BRNO - JUNDROV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

1786, 1788, 1789, 1790, 1995, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1,  
1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 v k.ú. Jundrov + DAPA.

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Na této části Jundrova chodím se svým dítětem. Jsem územní plán  
na čisté bydlení vidím jako podporu pro rodiny, které se mohou  
vybudovat svůj domov. O podpoře se v posledních letech hodně  
více mluví než dříve. Jota územní plán měl být již dávno  
stavebním místem. Logicky se dále přiložená mapa.

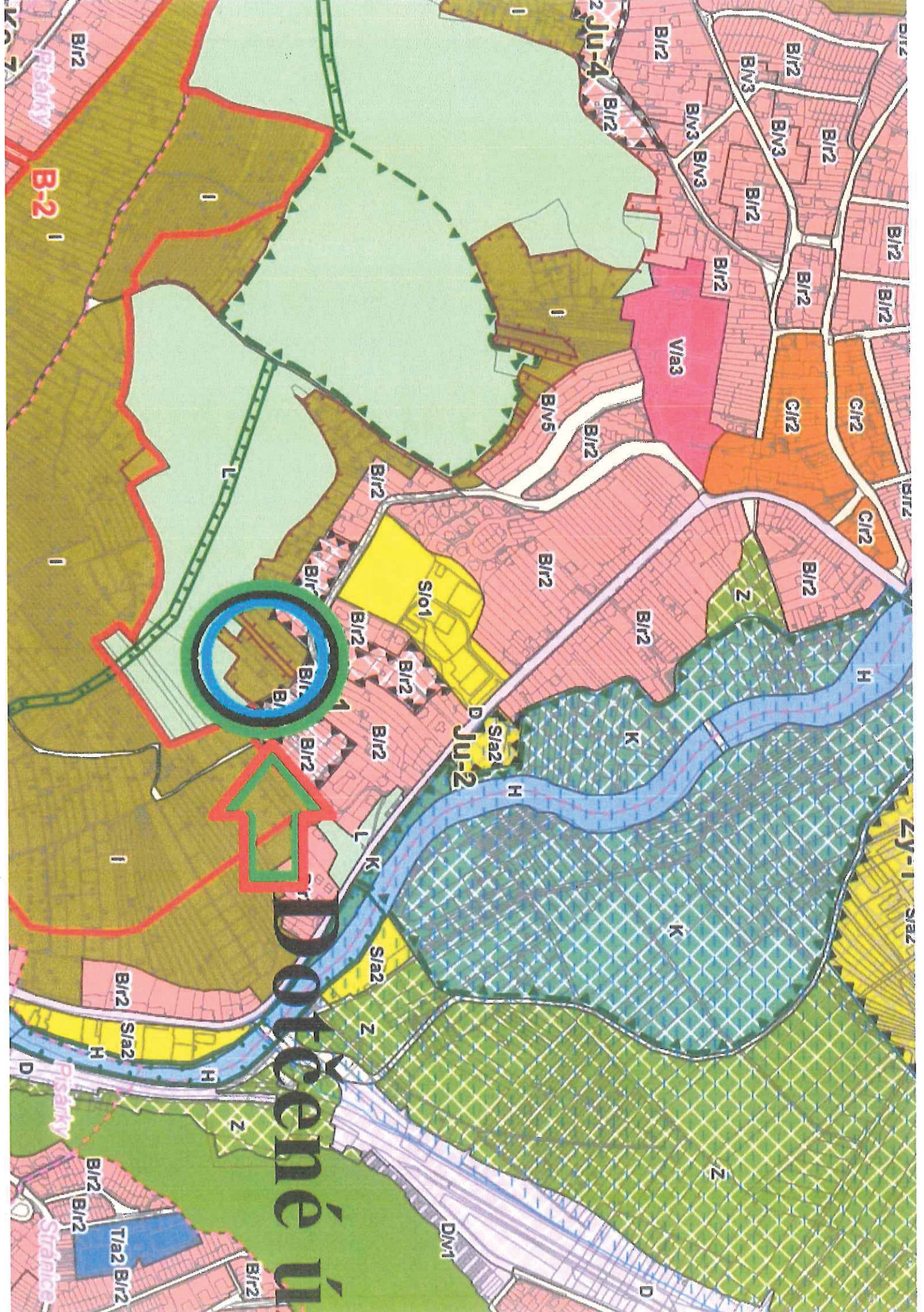
V Brně dne 21.6.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



# Dotčené ú









## **MMB/0300320/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdného profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajišťoval pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] a [redacted] v spodní části těchto pozemků.

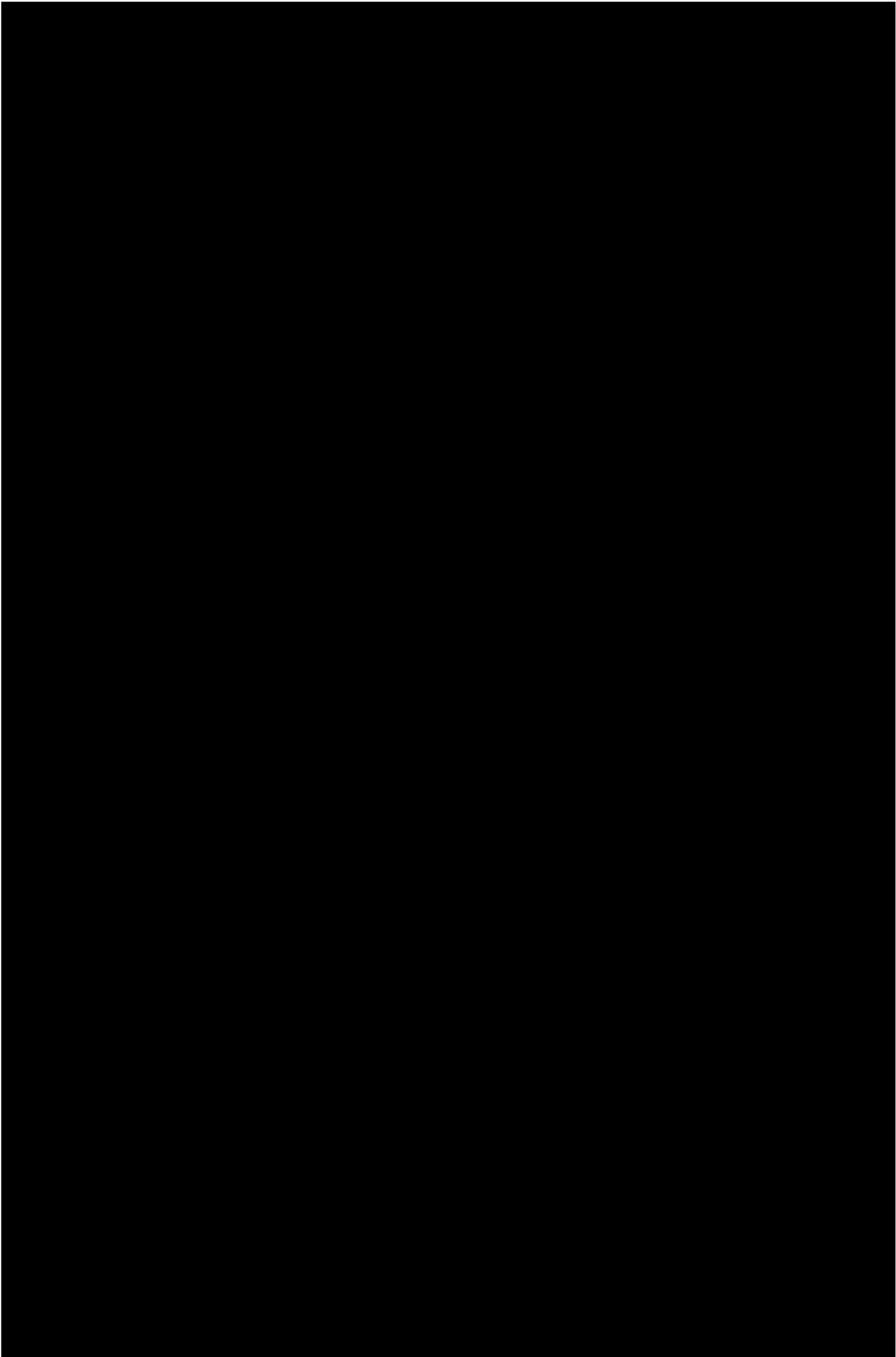
Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkoprávních problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

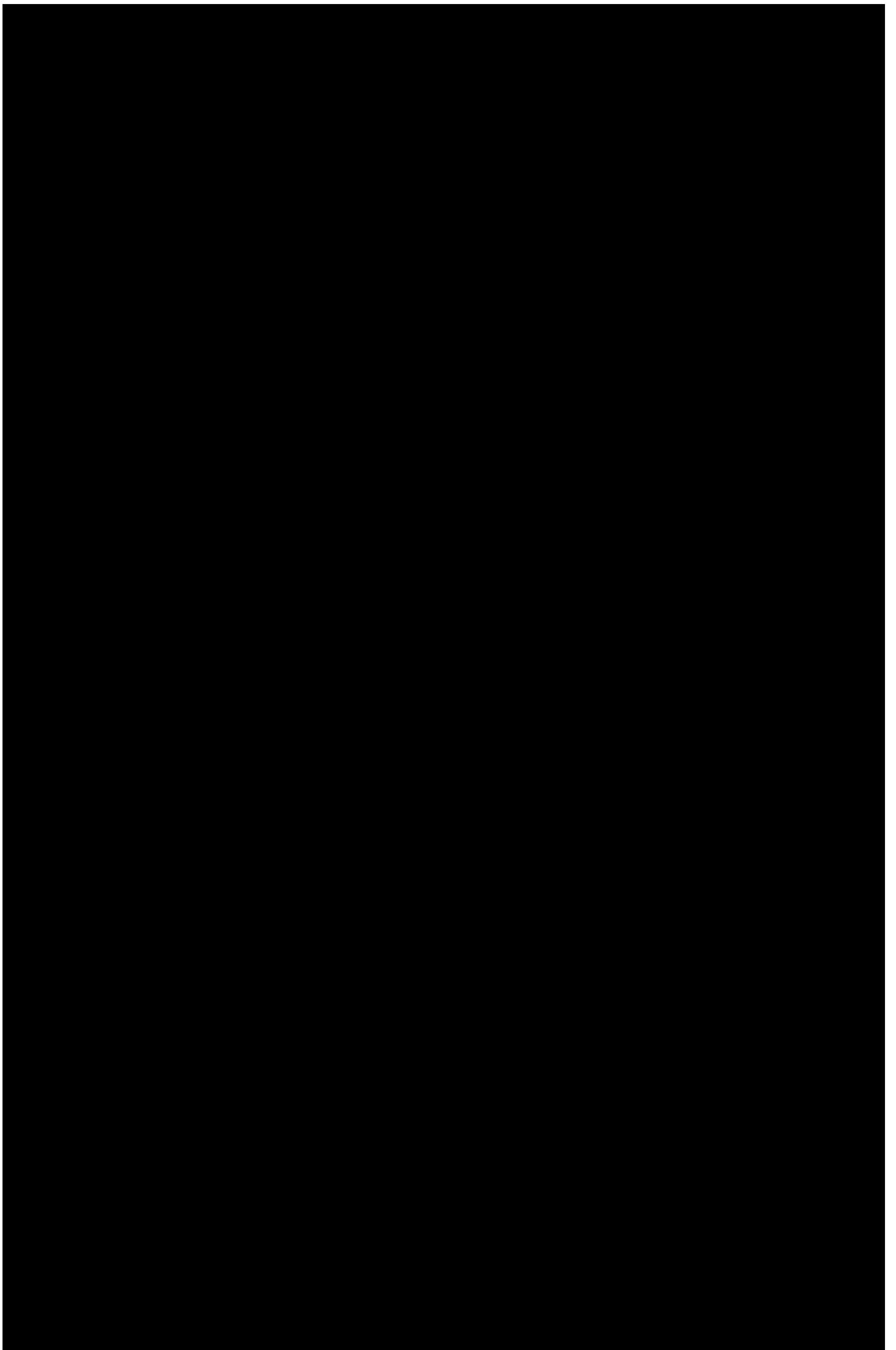
V Brně dne 20.6.2020

Podpis: [redacted] .....

*\*nehodící se škrtněte*







## **MMB/0300322/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





mmb1e57739b163

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		Návrh územního plánu města Brna Plocha dopravní infrastruktury D Komunikace Ma/1 východní obchvat Maloměřice - Obřany	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
		<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>	
Jméno, příjmení / Název společnosti		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo dne: 30-06-2020 Č.j. MMB: 0300330 Příl: .....	
Datum narození/ Identifikační číslo			
Adresa			
Jsem - nejsem*) občan města Brna		Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Maloměřice a Obřany		
Katastrální území	Obřany		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	Jsme majitelé pozemků katastrální území Obřany, parc č. [redacted] [redacted] v lokalitě Sedlák v k.ú. Obřany a budeme dotčeni vybudováním komunikace Ma/1 východní obchvat Maloměřice – Obřany. Návrh komunikace vede od našich pozemků cca 400 m a to lokalitou „Široká“ po orné půdě v nezastaveném území. Lokalita Sedlák je v návrhu územního plánu navržena jako plocha čistého bydlení, a tedy v budoucnu zde vlastníci pozemků uvažují se stavbami rodinných domů.  Navrženou komunikací budeme dotčeni především nadměrným hlukem a prachem, protože vzdálenost 400 m pro takovou to navrženou komunikaci je z mnoha zkušeností nedostatečná. Tímto by došlo k znehodnocení našich nemovitostí pořízených v lokalitě určené pro výstavbu čistého bydlení. Taktéž nedaleká lokalita Nad loučí, nově označena v ÚP jako lokalita stavební, určena také jako plocha pro čisté bydlení by tímto byla dotčena, jelikož se nachází cca 200 m vzdušnou čarou od plánovaného odchvatu. Součástí lokality je velká spousta zahrádek, které jsou velmi aktivně využívány k rekreaci občanů Brna a tyto by musely být pro účel stavby vyvlastněny. Většina majitelů těchto zahrádek dodnes neví, že tento nový záměr vzniku obchvatu v této lokalitě je nově v návrhu ÚP, a tudíž se nemohou ani bránit.  Jako zásadní problém rovněž vnímáme přechod této dopravní stavby přes lokalitu Obřanská stráň, což je přírodní památka ev. č. 1044., a je		
<input checked="" type="checkbox"/> - grafická příloha <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> - další přílohy			

to velmi hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled a přispívá k udržení její stability. Taktéž VKP Maloměřická stráž.

V lokalitě se navíc nachází archeologické naleziště z pozdní doby bronzové, které je chráněno jako kulturní památka ČR a obchvat ho v návrhu protíná.

Nerozporujeme potřebu obchvatu jako takovou, ale jeho trasové řešení a navrhujeme v katastru Obřany jeho posunutí východně a vedení po nezastavěných územích převážně po pozemcích Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity a následně po pozemcích ve vlastnictví Magistrátu města Brna a napojení na silnici vedoucí z Bílovic. V námi navrhovaných územích se nachází nehodnotné porosty, které tvoří pouze a jen nepůvodní náletové dřeviny, povětšinou akáty a lesy jsou v těchto územích neudržované. Trasa by sice byla delší než v návrhu, ale toto považujeme z hlediska takto finančně náročné investice, jak je zakreslena nyní, za nepodstatné. Naopak složitost terénu se v těchto místech jeví jako přijatelnější než ve stávajícím návrhu. U takto posunutí trasy by se předešlo výkupu a ve valné většině vyvlastnění soukromých pozemků, a tudíž konfliktům se soukromými vlastníky pozemků. Námi navrhovaná trasa by dále obešla v dostatečné vzdálenosti dotčenou lokalitu v ul. Hradiska, lokalitu Nad loučí, Na úzké, Široké, Příční, Hradisko a přírodní památku Obřanská stráž. Navrhujeme vytvořit studii proveditelnosti v námi popsané trase.

V případě nereálnosti provedení v této námi navrhované trase bychom chtěli dosáhnout alespoň posunutí trasy komunikace ještě o 150 m déle od našich pozemků, což volná plocha v nezastavěném území pohodlně umožňuje. Dotčené pozemky orné půdy, kde je v současné době trasa komunikace navržena, by zůstali i posunem trasy komunikace stejné. Samozřejmě dalším opatřením včetně posunutí je vybudování trasy komunikace v zářezu a vybudováním menšího zemního valu, tak aby se předešlo...

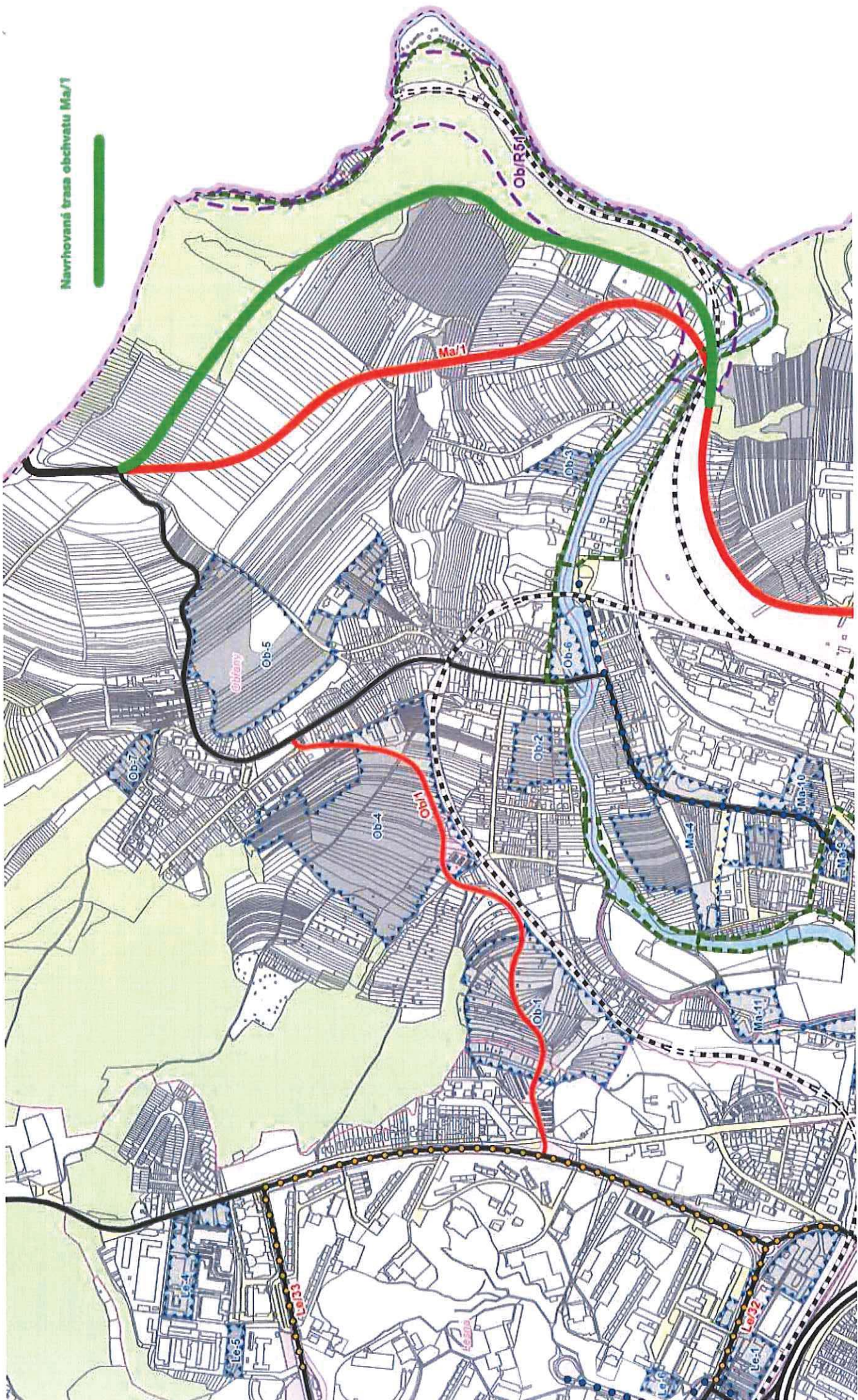
V Brně dne 25.6.2020

Podp

\*nehodící se škrtněte

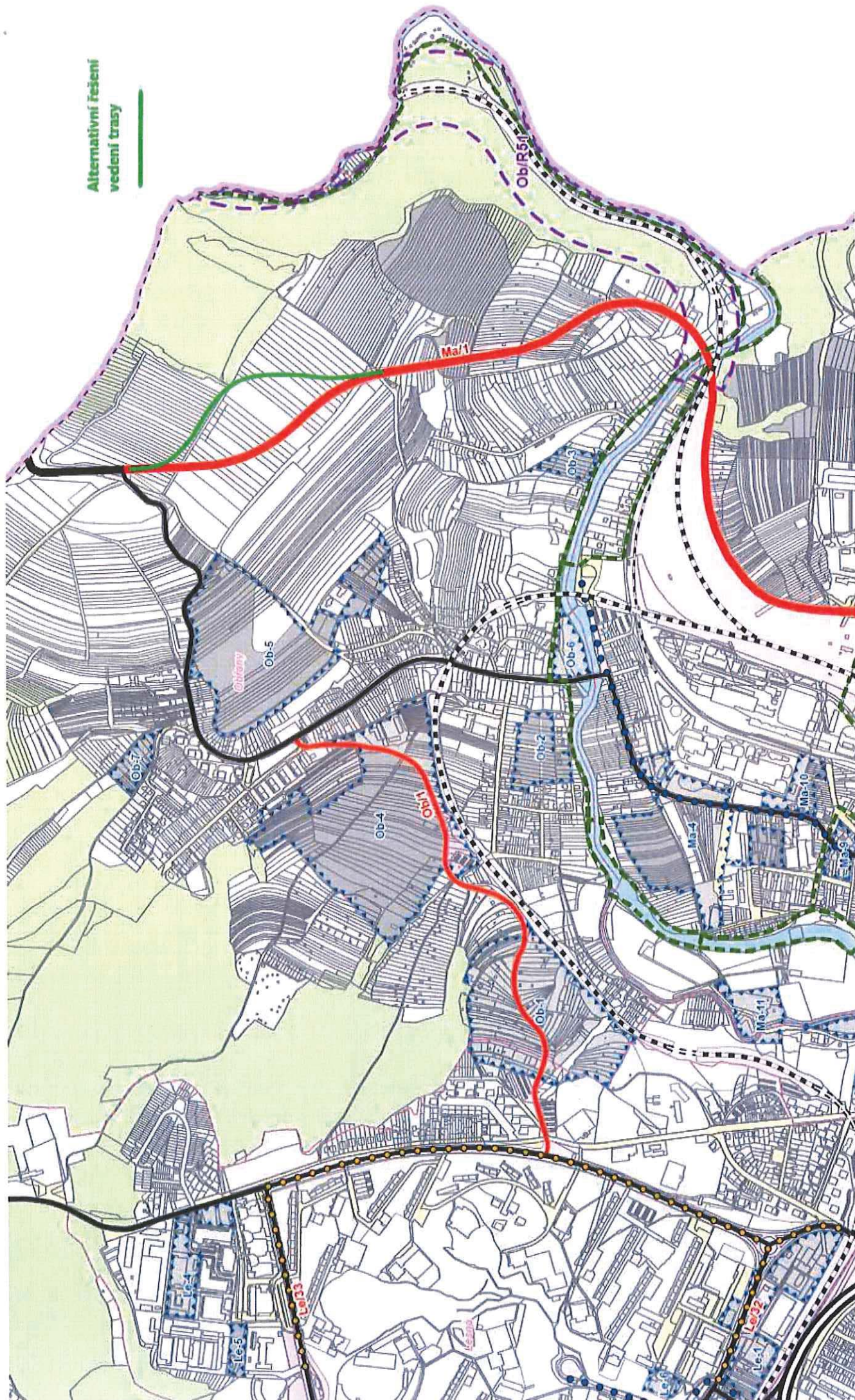


Návrhovaná trasa obchvatu Ma/1





Alternativní řešení  
vedení trasy





## **MMB/0300330/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením trasy Ma/1 a zásahem do území, demolicí staveb a narušení přírodních hodnot.*

*Trasa záměru Ma/1 byla vyhodnocena v územní studii Jihomoravského kraje a v současné době tento záměr ukládají Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v kapitole H.4 (čl. 435).*

*Z tohoto důvodu nelze požadavku na zrušení záměru vyhovět.*

*Současně však byl z pozice Ministerstva kultury vznesen požadavek na zachování cenné lokality Obřanského hradiska, což je možné pouze za předpokladu podpovrchového vedení trasy.*

*Z tohoto důvodu je nutné v tomto úseku zapracovat vedení záměru Ma/1 v podpovrchovém úseku s přihlédnutím využití ploch na povrchu dle současného stavu.*

*Konkrétní dopady do území nebo nároky na ochranu stávajících objektů bude možné stanovit až na základě projektové dokumentace, kdy již bude známo technické řešení s rozsahem dotčení pozemků.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB:

0300331

Kounicova 67

601 67 Brno

7257

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m2 – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada  
335/2 o výměře 656 m2 – zahrada  
329 o výměře 3 110 m2 – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda  
316/1 o výměře 977 m2 – orná půda  
315 o výměře 1 963 m2 – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1 637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazené do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazené do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

.....

.....

\*nehodící se škrtněte





1:2.000

0 20 40 60 80 100 m





602

603

207

607

207

200

200

34

33

32

20

27

## **MMB/0300331/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlíněštiny je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7402



mmb1e57739b170

Statutární město Brno - odbor územního plánování a rozvoje

Doblo dne: 30-06-2020

Č.j. MMB: 0300339

PHI:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Návrh Územního plánu města Brna

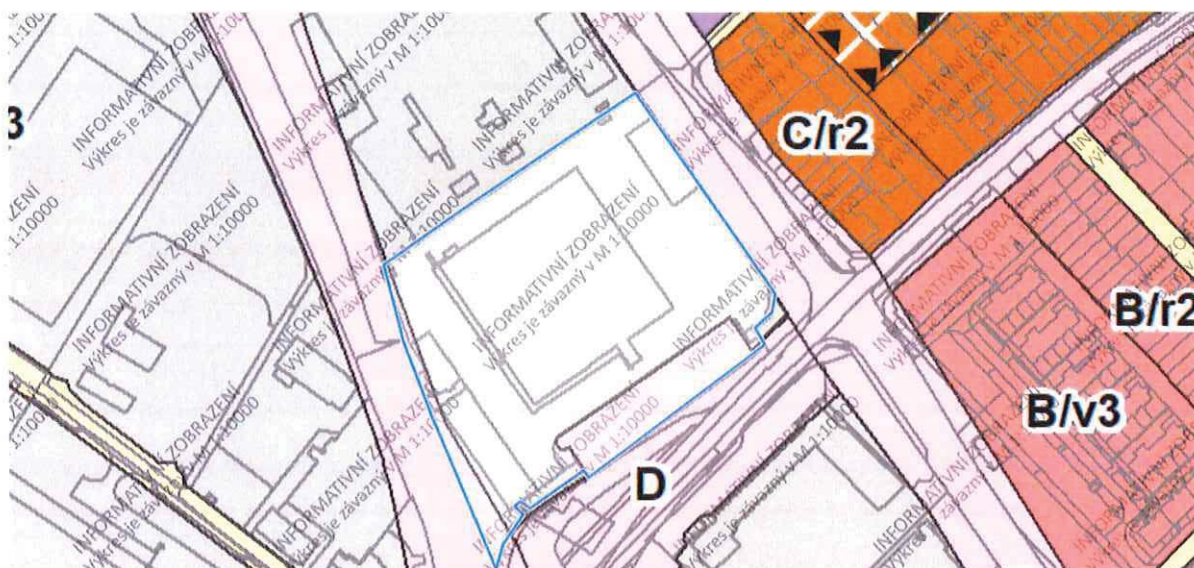
<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Právnícká osoba		
<b>Název organizace:</b>	IMOS development otevřený podílový fond		
<b>Adresa / sídlo:</b>	Pobřežní 620/3, 18600 Praha		
<b>Kontakt:</b>	<b>Kontaktní osoba:</b>	Vařbuchta Petr	<b>Datum narození:</b>
	<b>Email:</b>	varbuchta@imosdevelopment.cz	<b>Telefon:</b> 736165562
<b>Vlastnický vztah podatele:</b>	vlastník dotčených pozemků v k.ú. Slatina p.č. 2252/12, 2252/47, 2252/11, 2252/45, 2252/44, 2252/43, 2252/42, 2252/50, 2252/109, 2252/6, 2252/5, 2252/1, 2252/10, 2275/31		

<b>Námítka</b>	<b>číslo:</b>	<b>1</b>
----------------	---------------	----------

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námítku ke grafické části ÚPmB a požadujeme, aby všechny naše dotčené pozemky byly zařazeny do plochy E/a3. Nesouhlasíme s tím, že část plochy je zařazena do plochy D - plocha dopravní infrastruktury.

Pozemky které jsou návrhem územního plánu vymezeny jako plocha dopravní infrastruktury jsou funkční součástí funkční plochy E/a3 a není tedy vhodné vymezovat část této plochy s jinou funkcí.

**Námítka číslo 1 (zákres)**



MVDr. Hana Vyplelová dě plně moci

V ..... dne 30.6.2020	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno	



IMOS development otevřený podílový fond  
 6 00 Praha 8  
 CZ684019680  
 adresa:  
 615 00 Brno -1-

**Plná moc**

**AMISTA investiční společnost, a.s.**, IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,  
(dále jen „Investiční společnost“)

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8  
(dále jen „Podílový fond“)

**tímto zmocňuje**

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „Poskytovatel“) na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

**aby prostřednictvím níže uvedených osob:**



**a**



(dále jen „Zmocněné osoby“),

**jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:**

**(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:**

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,



- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejichmi technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

**(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:**

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření stavenišť;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízení;



- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

*[Následuje podpisová strana.]*

\_\_\_\_\_  
[redacted]ák,  
[redacted]nstva  
[redacted] společnost, a.s.  
na účet IMOS development  
otevřený podílový fond

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, [redacted], Jiřím Rulíškem  
členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsah

V Brně dne 17. 10. 2017

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, dále tímto pověřuje, Ing. Jiřího Rulíška dat.  
nar. 28. 5. 1951, bytem Velká Morava 45, PSČ: 561 69, Dolní Morava, a MVDr. Hanu Vypelovou, dat.  
nar. 25. 10. 1973, bytem č. p. 27, 683 52 Zbýšov, aby ji jako zástupce zastupoval při výkonu a  
v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičního fondu.

V Brně dne 17. 10. 2017

\_\_\_\_\_  
čl[redacted]stva

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástupce** o [redacted]losti IMOS facility a.s.,  
při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičního [redacted]asím.

V Brně dne 17. 10. 2017

\_\_\_\_\_  
ek  
\_\_\_\_\_  
[redacted]

**MMB/0300339/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu vymezení rozhraní ploch E a D, kdy je požadováno přičlenění stávajícího parkoviště, jež je součástí areálu, do plochy lehké výroby E/a3.*

*S ohledem na oplocení je možné vymezení stávající parkovací plochy ponechat ve shodném využití jako přilehlé plochy areálu.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Dostupné dne: 30.06.2020

Č.j. MMB: 0300346  
Přílohy:

# PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0300346/2020

listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



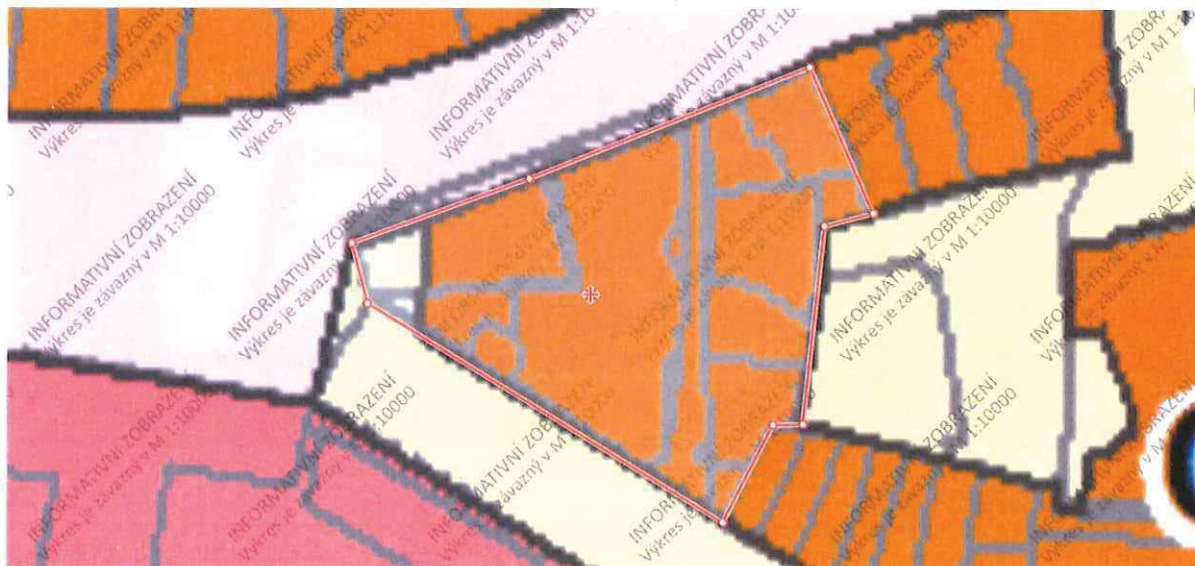
mmb1e57739b177

Podatel	
Typ subjektu:	Právnícká osoba
Název organizace:	IMPERA city, s.r.o.
Adresa / sídlo:	Hlinky 45/114, 60300 Brno
Kontakt:	Kontaktní osoba: [redacted] Email: [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník dotčených pozemků v k.ú. Staré Brno s p.č. 958/5, 1095/1, 1095/2, 1095/3, 1095/7, 1095/9, 1095/13, 1096/1, 1096/2, 1096/4, 1096/5

Námítka	číslo:	1
---------	--------	---

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námítku ke grafické části návrhu územního plánu města Brna a konkrétně k výškové úrovni, která je navržena v hodnotě 4. S touto výškovou úrovní nesouhlasíme a požadujeme výškovou úroveň 5 (12-28 m).  
Navržená výšková úroveň neodpovídá výsledkům architektonické soutěže, která byla vypsána za účasti městské části Brno-střed a projektu ve stupni dokumentace pro územní rozhodnutí, který byl již konzultován s výše zmíněnou městskou částí. Dle projektu vycházejícího z arch. soutěže bude provedena směna pozemků mezi naší společností a SMB, což bylo také podpořeno výše zmíněnou městskou částí. V současné době probíhá změna územního plánu města Brna (B1/17-RP/Z), která tuto lokalitu určuje jako návrhovou pro zástavbu v souladu s projektovou dokumentací a architektonickou soutěží.

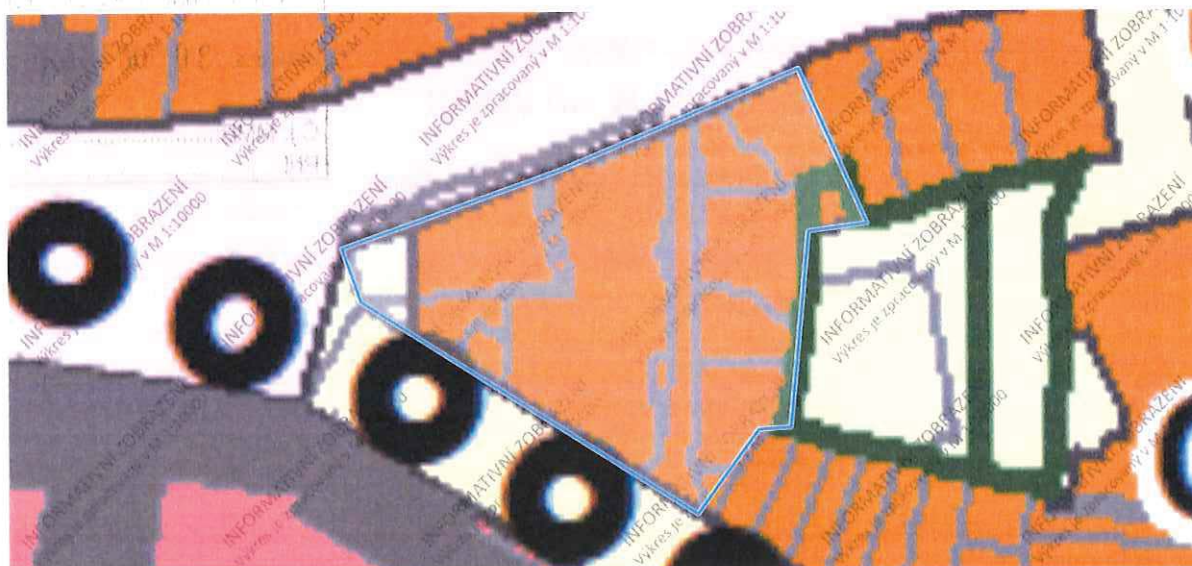
Námítka číslo 1 (zákres)



Námítka	číslo:	2
---------	--------	---

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námítku ke grafické části návrhu územního plánu města Brna a konkrétně k rozsahu zeleně určenému v návrhu nového ÚP. Zeleň zasahuje i do plochy C/k4, požadujeme, aby tato zeleň do této plochy nezasahovala, neboť by následně nebyla v souladu s vypracovanou dokumentací vzniklou na základě architektonické soutěže za spoluúčasti městské části Brno-střed.

Námitka číslo 2 (zákres)



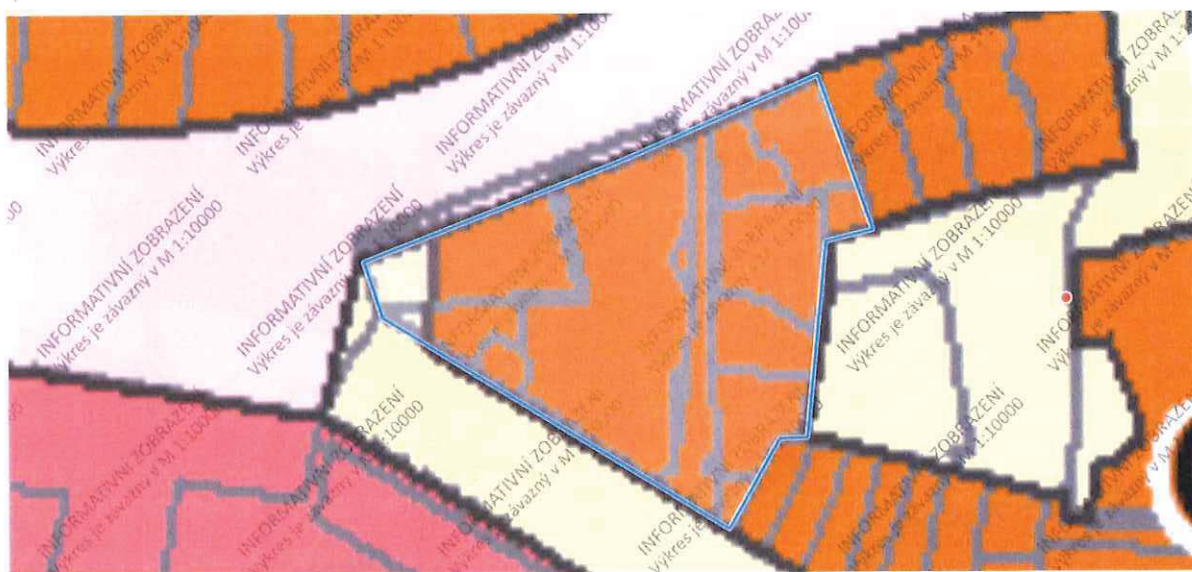
2

2

Námitka	číslo:	3
---------	--------	---

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu územního plánu města Brna a konkrétně k rozsahu funkční plochy v návrhu nového ÚP. Rozsah funkční plochy není v souladu se současným územním plánem a jeho probíhající změnou B1/17-RP/Z. Požadujeme, aby funkční plocha C/k4 (v souladu s našimi požadavky C/k5) byla v rozsahu celých námi vlastněných pozemků a v souladu s projektovou dokumentací, vzniklou na základě architektonické soutěže za spoluúčasti městské části Brno-střed.

Námitka číslo 3 (zákres)



3

3

Námitka	číslo:	4
---------	--------	---

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu územního plánu města Brna a konkrétně ke skutečnosti, že jsou námi vlastněné pozemky zahrnuty do stabilizované plochy. Požadujeme, aby byla tato lokalita vyčleněna jako samostatná zastavitelná (návrhová) plocha, která umožní budoucí zástavbu v souladu s vypracovanou dokumentací vzniklou na základě architektonické soutěže za spoluúčasti městské části Brno-střed. Současně probíhá i změna územního plánu pod označením B1/17-RP/Z, která tuto plochu vyčleňuje jako zastavitelnou (návrhovou) v souladu se zpracovanou dokumentací.

Přílohou k našim námitkám přikládáme řez navrženou zástavbou, situaci zástavby a obsah změny současného územního plánu.

4

4



Námitka číslo 4 (zákres)



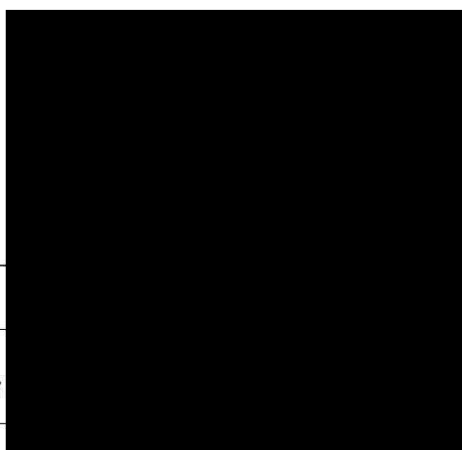
4

4

V Blauš dne 26. 6. 2020

Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:  
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67





## **Obsah změny ÚPmB B1/17-RP/Z**

**k.ú. Staré Brno, ul. Pekařská, Anenská**

### **Důvod pořízení změny**

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

### **Cíl změny**

Provéřit možnost změny návrhové funkční plochy smíšené jádrové (SJ) na návrhovou funkční plochu všeobecného bydlení (BO) a navýšení indexu podlažní plochy. Účelem je uvést do vzájemného souladu ÚPmB s RP MPR souběžně pořizovanými změnami.

Změna RP MPR č. RP 27/16/Z, lokalita č. 15, spočívá ve zrušení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání s využitím návrhu projektové kanceláře EA Architekti s.r.o., tj. výsledku urbanisticko -architektonické soutěže pořádané společností IMPERA, a.s. v r. 2016.

### **Požadavky na prověření**

Změnou č. B1/17-RP/Z proveďte možnost změny funkčního využití plochy SJ-návrh na plochu BO-návrh a navýšení míry stavebního využití (tj. indexu podlažní plochy) tak, aby bylo dosaženo souladu s podrobnějším řešením, které se bude změnou č. RP 27/16/Z pro lokalitu č. 15 promítat do RP MPR.

Vycházejte z výsledků urbanisticko - architektonické soutěže z roku 2016, studie společnosti EA architekti, zadané společností IMPERA.

Změnu ÚPmB řešte a koordinujte se souběžně pořizovanou změnou RP MPR č. RP 27/16/Z, lokalitou č.15.

### **Využitelné podklady**

Územně plánovací podklady (ÚPP):

- Územně analytické podklady statutárního města Brna 2016
- Územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (Architektonická kancelář Burian - Křivinka (2007)
- Jiné podklady:
- Architektonická studie městského domu Brno, Pekařská/Anenská (EA architekti, s.r.o.; zadavatel: IMPERA; 2016).

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

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

### **Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:**

Součástí návrhu změny **nebude** vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JMK 48537/2019 ze dne 04.04.2019 vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změn ÚPmB na životní prostředí.

Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

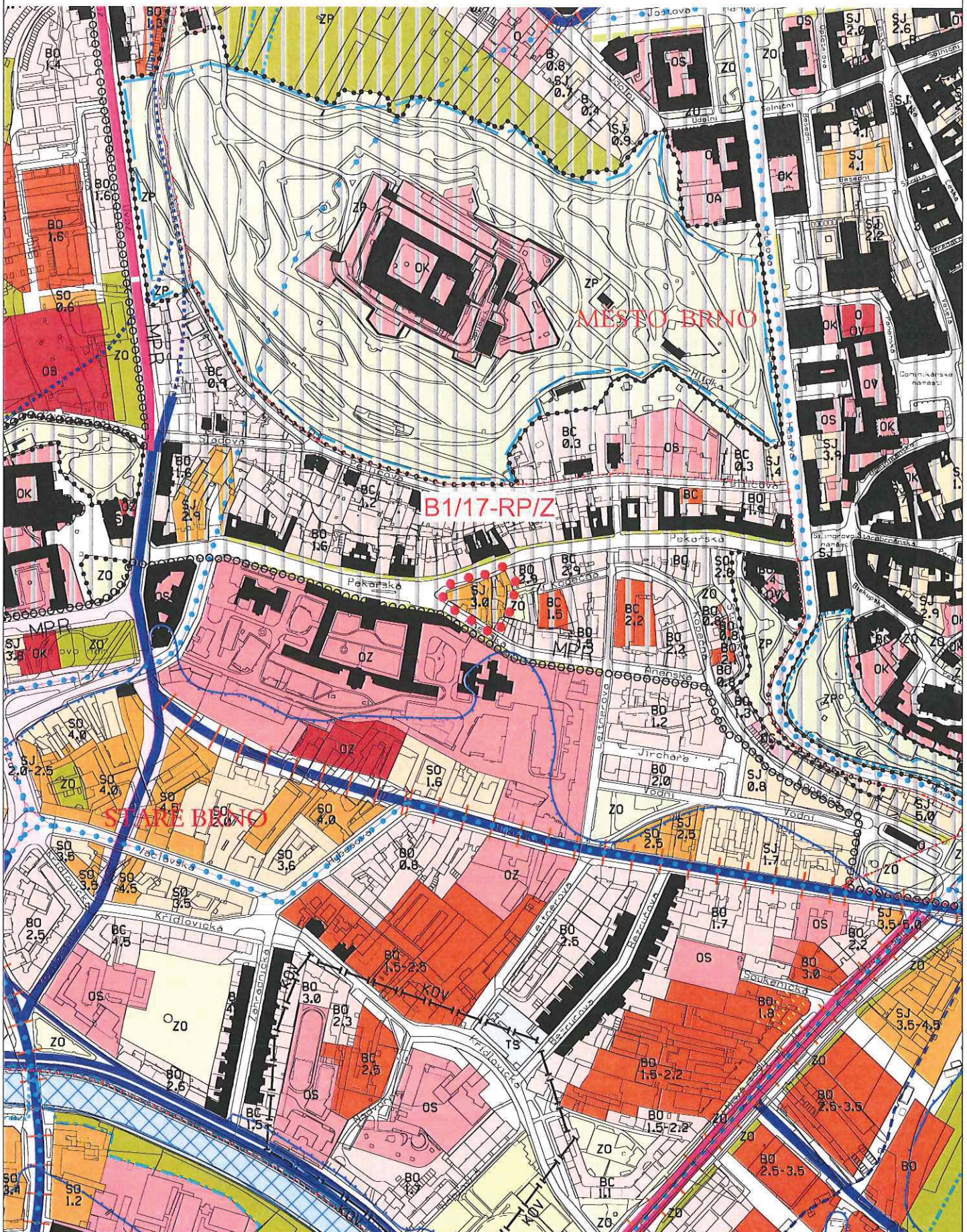


••••• orientační vymezení řešeného území o výměře cca 0,1 ha

OBSAH ZMĚNY

MČ BRNO-STŘED

B1/17-RP/Z



Územní plán města Brna úplné znění k 30. 11. 2018  
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)







ZAKÁZKA  
**REZIDENCE ANENSKÁ BRÁNA**  
 NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU  
 ul. Pekárská - Anenská

STUPĚŇ DOKUMENTACE

**DUR**

OSLOBNATEL



IMPERA CITY s. r. o.  
 Hlinky 45/14, 602 00 Brno  
 T: +420 543 421 457-9  
 E: pekarska@imperacity.cz  
 www.imperacity.cz

GENERÁLNÍ PROJEKTANT

EA architekti s. r. o.  
 Břevnice 92/54, 602 00 Brno  
 T: +420 542 245 134  
 E: pekarska@ea-architekti.cz  
 www.ea-architekti.cz

AUTOR

Ing. arch. ZDENĚK EICHLER

Ing. arch. EVA EICHLEROVÁ

SPOLUPRÁCE

Ing. arch. MARTINA MATUŠKOVÁ

Ing. arch. PŘEMYSL VALOVÝ

HP: Ing. arch. KLÁRA STEINHAUSEROVÁ

NAZEV SO - PS: D1.1 - SO 01

BYTOVÝ DŮM, SEKCE C 1 - 5

ČÁST: D1.1.1

ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

PROJEKTANT PRŮJEHE



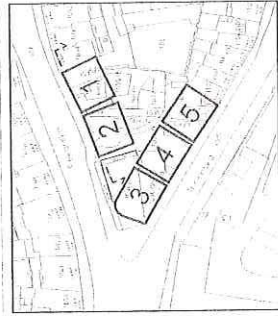
P A ARCHITECTURE s.r.o.  
 Gorkého 11, 602 00 Brno  
 +420 541 842 113 | pek@pav.cz | www.arch.pav.cz

VED. PROJEKTANT: Ing. arch. KLÁRA STEINHAUSEROVÁ

Ing. Hana Svobodová

VYPRACOVAL:

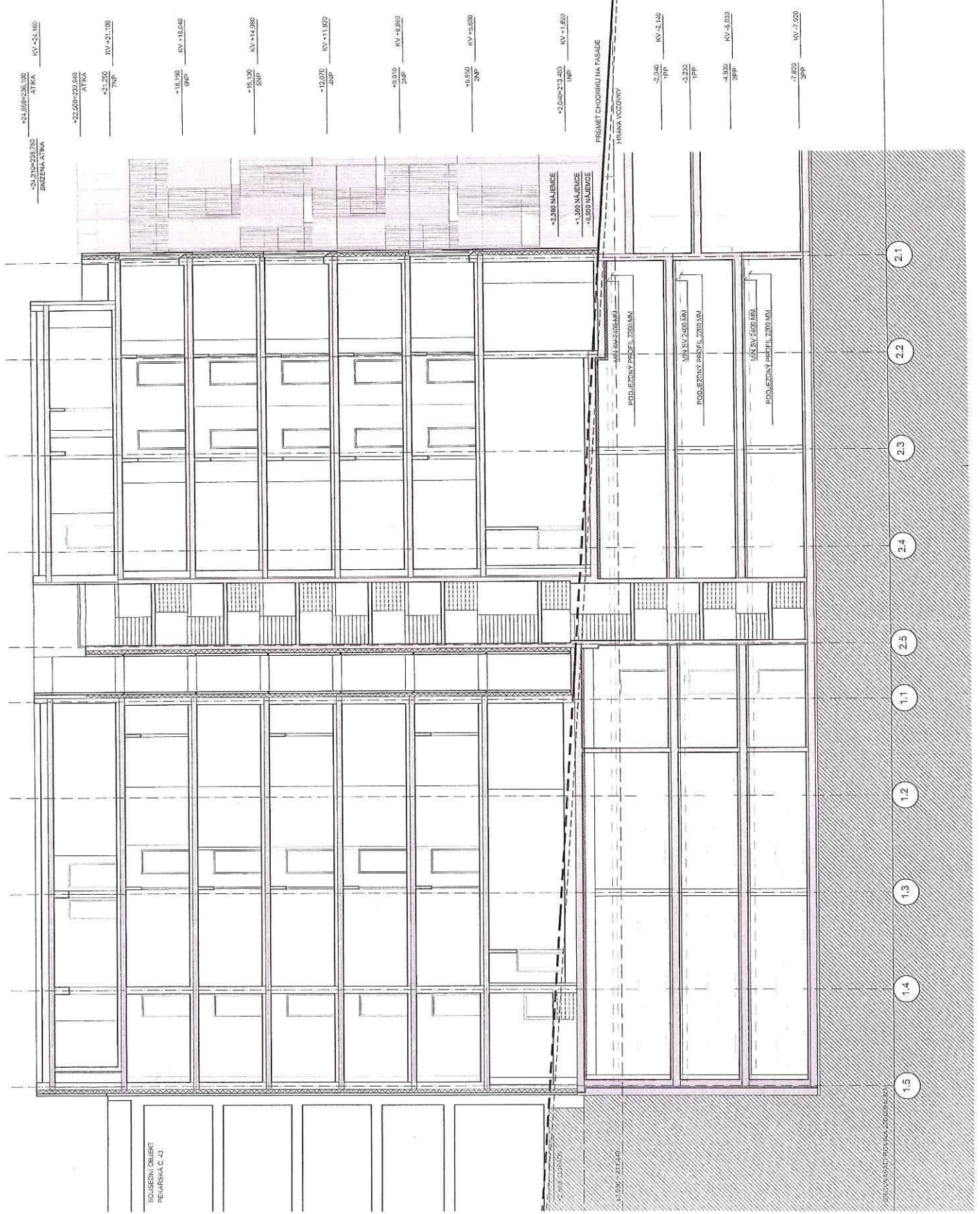
Ing. Hana Svobodová



SOURADNICOVÝ SYSTÉM S JTSK  
 - 0,000 = 211,410 m n.m. - VÝŠKOVÝ SYSTÉM B.0 v.

NAZEV VÝKRESU:  
**PODELNÝ REZ X-X' - PEKÁRSKÁ**

C. ZAKÁZKY:	23 - 2017	C. PÁSE:	
DATUM:	05/2018	FORMÁT:	A3/A4
MĚŘÍTKO:	1:150	REVIZE:	00
ČÍSLO VÝKRESU:			



SOUŘADNÍ OBLIK  
 PEKÁRSKÁ C 1-5

STAVBA VYKRESIL: PEKÁRSKÁ C 1-5

## **MMB/0300346/2020**

### **Námitka č.1**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Nesouhlasíte na nároží Anenské a Pekařské s vymezením výškové úrovně 4 a požadujete úroveň 5.

Všechny okolní plochy jsou vymezeny ve výškové úrovni 4, která umožňuje výšku lokální dominanty 40 m. Zejména je v souvislosti s lokální dominantou jmenováno nároží, náměstí, piazzetta, park apod. Výškové úrovně 4 a 5 mají lokální dominantu charakterizovanou stejnou úrovní. V poloze na nároží mezi Pekařskou a Anenskou lze regulativu na nároží velmi dobře využít.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze uvádíme, že nově na základě přehodnocení výškových úrovní z podnětu určeného zastupitele v plochách s výškovou úrovní 4 mohou lokální dominanty dosahovat maximálně 12 metrů nad stanovenou výšku.

### **Námitka č.2**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V předmětné ploše na nároží ulic Anenské a Pekařské nejsou v plochách smíšených obytných navrženy plochy zeleně, minimální zastoupení ploch zeleně ve smíšených obytných plochách činí 30 % disponibilního pozemku stavebního záměru. V bodě 6.3.3.2 Textové části je uvedeno, v kterých odůvodněných případech není třeba předepsané procento zeleně dodržet.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Vzhledem ke změně platného ÚPmB B1/17-RP/Z lze námitce vyhovět. Proto dává pořizovatel pokyn řešit využití pozemků p.č. 958/5, 1095/1,1095/2, 1095/3, 1095/7,1095/9, 1095/13, 1096/1,1096/2, 1096/5 v k.ú. Staré Brno v souladu se změnou platného ÚPmB B1/17-RP/Z.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.4**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Žádáte, aby plocha smíšená obytná mezi ulicemi Anenská a Pekařská byla vymezena ne jako plocha stabilizovaná ale jako plocha návrhová i vzhledem ke změně ÚP pod označením B1/17-RP/Z.*

*Plocha smíšená obytná mezi ulicemi Anenská a Pekařská bude vymezena jako plocha stabilizovaná, plocha byla charakterizovaná jako proluka.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7273

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

# PODÁNÍ K NÁVRHU

## Návrh Územního plánu města Brna

Datum dne: 30.06.2020

MMB: 0300353

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0300353/2020

listy: 1 přílohy: 1  
druh: li/sv:



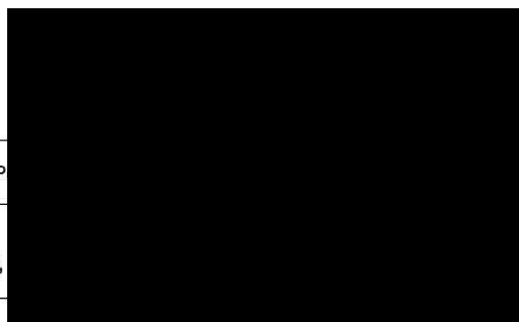
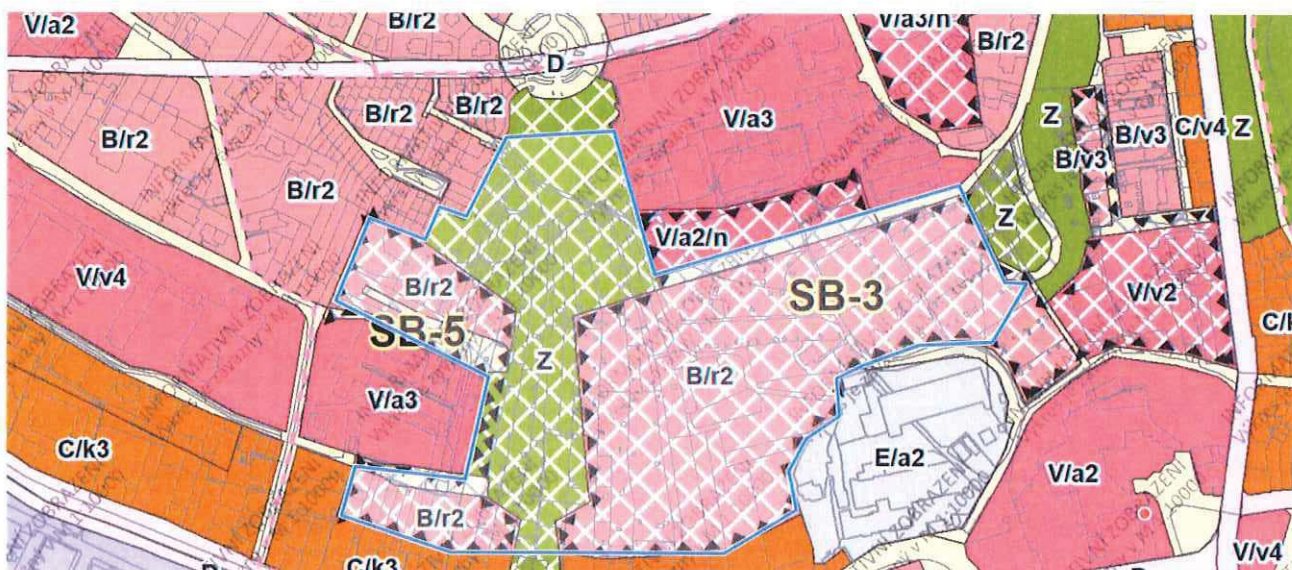
mmb1es7739b17c

Podatel	
Typ subjektu:	Právnícká osoba
Název organizace:	RUBELA, a.s.
Adresa / sídlo:	Gajdošova 4392/7, 61500 Brno
Kontakt:	Kontaktní osoba: [redacted] Email: [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník dotčených pozemků v k.ú. Staré Brno s p.č. 250/1, 293/1, 293/2, 379/3, 380/13, 510/2, 511, 655/2, 655/3, 656, 657, 658, 659, 660, 663, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673

Námítka	číslo:	1
---------	--------	---

Jako vlastníci dotčených pozemků souhlasíme s navrženým řešením v návrhu nového územního plánu a se stanovenými prostorovými regulativy.

Námítka číslo 1 (zákres)



V [signature] dne 26.6.2020	P
Výplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67,	

## **MMB/0300353/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Rozvojové území SB-3 a SB-5 v oblasti Žlutého kopce je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v dosavadním platném ÚPmB. MČ Brno-střed si pro zástavbu tohoto území uspořádala urbanistickou soutěž, na základě jejíž výsledku byla následně zadáno zpracování územní studie. K území Žlutého kopce zahrnutého v Návrhu ÚP z června 2020 do uvedených rozvojových lokalit uplatnila MČ Brno-střed připomínku právě s požadavkem respektovat výsledek soutěže a pořizovanou územní studii Žlutý kopec (EA architekti, s.r.o., Ing. arch. Zdeněk Eichler a Ing. arch. Eva Eichlerová).

Zpracovatel od pořizovatele územní studii obdržel jako podklad pro úpravu návrhu ÚP a na základě pokynu pořizovatele se problematikou návrhu funkčního využití v lokalitách znovu zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– upravil návrh ÚP pro 1. opakované veřejné projednání dle svého uvážení.

Spolu s úpravou více návrhových funkčních ploch stavebních C, B, V, nestavebních Z, stabilizovaných ploch C, V, E (areál pivovaru), úpravou vymezení ploch veřejných prostranství pro zajištění dopravní obsluhy území svažitého území a jejich napojením do stávajících komunikací, došlo ke sjednocení celého rozvojového území do jedné rozvojové lokality SB-3. Původně vymezená ÚS-17 jako podmínka pro rozhodování o změnách byla vypuštěna – z důvodu pořízené ÚS Žlutý kopec (z roku 2021). Nově byla vymezena podmínka ÚS-37/8 pro prověření zahrádkářské činnosti pro jednu z ploch návrhové zeleně Z.

Pro upravenou lokalitu SB-3 byla upravena také příslušná karta lokality.

Území je sledováno z úrovně města i městské části pro rozvoj prověřený Územní studii Žlutý kopec (z roku 2021), je určeno pro rozvoj zástavby. Do upraveného Návrhu ÚP z června 2021 bylo promítnuto aktuálně prověřené cílové využití území, a to v nezbytné podrobnosti členění funkčních ploch vč. ploch pro obsluhu území.

Na námítkou konkrétně označených pozemcích došlo v upraveném Návrhu ÚP k vymezení plochy B/r2 na pozemcích 668, 669, 670 a části pozemku 510/2, vše k. ú. Staré Brno, původně zahrnutých do plochy městské zeleně Z.

Souhlasné námítce ke stavebnímu využití území tak zůstává i po úpravě návrhu ÚP vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0300354

Příl: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0300357/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7739b17f

7200

**Magistrát města Brna**  
odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

**601 67 Brno**

V Brně dne 29. 6. 2020

**Věc : Námitka a nesouhlas s návrhem ÚP města Brna, jak je uveden ve znění k veřejnému projednávání ve dnech 22. a 23. 6. 2020.**

Ve dřívějším návrhu ÚP z roku 2019 jste pro naši oblast ulic Novomoravanská a Moravanské lány navrhovali změnu ze stávajících ploch čistého bydlení (BC) na plochy všeobecného bydlení (BO). Návrh měnil poměr BC : BO z nynějších 80% : 20% na nový poměr 60% : 40%, tedy klesal podíl ploch na čisté bydlení a zvyšoval se podíl ploch na různé podnikatelské aktivity. Ty jsou sice obecně jmenovány, jako např. obchody, provozovny, sportovní nebo rekreační objekty, ale v praxi nemohou sloužit pro rozvoj uvedené oblasti, protože tato je svým ekonomickým i lidským potenciálem příliš malá. Tím je jasné, že plně postačuje stávající podíl ploch. Váš návrh se tak stal logicky neudržitelný a proto jste od něho v dalším zpracování ÚP ustoupili.

Současný Váš další návrh ÚP (ke dni 22. 6. 2020) nerespektuje celistvost stejného území obou ulic a přináší už na první pohled viditelnou zcela účelovou změnu. Vaším „svatým grálem“ se nyní staly výškové standardy budov, které se používají už řadu let. Je ale třeba správně posoudit, kam, v jaké souvislosti a do jaké lokality se příslušná výška hodí. Například v zástavbě proluky s okolními vysokými domy je žádoucí mít opět přibližně stejně vysoký dům. Do naší oblasti, v klidové části území města, se zahradami, srůznou velikostí parcel, ale stejného charakteru území, s bohatě členitou zelení, patří nízkopodlažní individuální rodinné domy tak, aby se co nejvíce staly přirozenou součástí celého prostoru a nijak ho nerušily. Jaké jsou naše priority pro nový ÚP ? Už dříve jsme je jmenovali, je to nová komunikace s chodníky, kanalizace, osvětlení, dostavba nového vodovodu ( ten si stavíme sami a na vlastní náklady po etapách, pak celé dílo bezplatně darujeme městu ! ). Za této situace ale rozhodně není zde prioritou změna klasifikace užívání území, jak to uvádí Váš návrh ÚP.

Váš návrh ÚP jinak jednotnou oblast obou ulic rozděluje, a to :

- prostor Novomoravanská – Moravanské lány je uveden jako B/r2, tedy bydlení rezidenční, nízkopodlažní, s výškou budov 3 - 10 m, a to včetně pozemků, které připadají k lichým číslům popisným ulice Moravanské lány,
- prostor Moravanské lány – hranice k. ú. města Brna je uveden jako C/v3, tedy plocha smíšená obytná, volná, s výškou budov 6 – 16 m, tedy pozemky, které připadají k sudým číslům popisným ulice Moravanské lány,
- prostor Novomoravanská – Moravanská – Moravanské lány je uveden jako C/v3, tedy

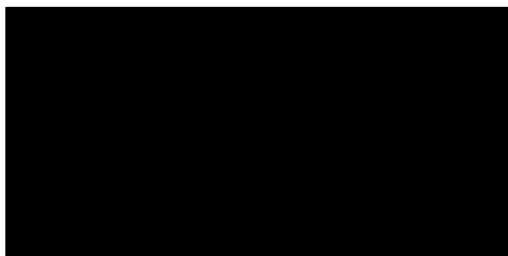


plocha smíšená obytná, volná, s výškou budov 6 – 16 m, ale pouze ta část pozemků, které bezprostředně přiléhají k uvedeným ulicím.

Kde je logika věci? Proč toto komplikované, ale v mapě přesně vymezené území, má rozdílné podmínky užívání, rozdílnou výšku budov, navíc u ulice Moravanské lány se týká jen jejích vyšších sudých čísel popisných, nižších čísel nikoliv, jakým způsobem, podle jakého kritéria, byl stanoven plošný rozsah celého návrhu, atd.?

Z celého tohoto nového návrhu ÚP se jako červená niť vine pouhá účelovost, ale ne v zájmu občanů zde už bydlících, ani těch, co zde na svých pozemcích budou stavět.

**Proto na základě výše uvedeného podávám tuto námitku a s takovou změnou ÚP nesouhlasím.**



## **MMB/0300357/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Platný ÚPmB ve znění změny č. B36/15-0/Z, účinné od 09/2020 vymezuje v kontaktním území podél komunikace Moravanská a budoucího MÚK mosty Moravanská plochu smíšenou obchodu a služeb (SO) s vyznačeným hlukově zatíženým územím, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny. V rámci funkce SO je dnes možné stavby pro bydlení v ploše realizovat, zároveň je vyjádřeno, že takové využití může být omezeno kvůli podmínkám v území.

Návrh nového ÚP v severní části lokality Pr-1 (severně komunikace Moravanská) reaguje na územní podmínky, které omezují možnost využití celého území výhradně pro zástavbu rezidenčního charakteru, tj s vymezeními plochami bydlení B/r2.

Proto zpracovatel vymezil plochy smíšené obytné (C), která má i svoji prostorovou specifikaci "v3" umožnit vytvořit bariéru pro ochranu dále na severu vymezených ploch bydlení B/r2.

V kontaktu se správním územím obce Moravany jsou plochy smíšené obytné C/v3 navrženy z důvodu vytvoření urbanisticky vhodného přechodu funkcí tak, aby na území smB vymezované návrhové plochy bydlení B nenavazovaly přímo na stávající plochy výroby na území obce Moravany viz v. č. O.3 Širší vztahy). Původní předpokládaný rozvoj na hranici obou územně samosprávných celků předpokládal i na území Moravan vznik obytné čtvrti. Obec nakonec upřednostnila rozvoj výroby a návrh nového ÚP města Brna v oblasti Moravanských lánů reaguje na skutečný stav v území vymezením ploch smíšených obytných. Plochy bydlení mají být vymezovány v místech, kde je možno zajistit kvalitu prostředí. Proto jsou na vybraných částech území (viz výše) vymezeny plochy smíšené obytné.

(Pozn.: plocha C - smíšená obytná nereguluje poměr smíšeného využití a bydlení. Využití pro bydlení v ploše C může převládat. Plochy SO v platném ÚPmB mají využití pro bydlení omezeno do 50 % výměry plochy. V novém ÚP nelze v plochách C předjímat, zda bude jejich využití více směřovat k vybavenosti, či k bydlení. Zde plocha C pouze vyjadřuje možné omezení využití pro bydlení, pro něž jsou vyžadovány kvalitní územní podmínky.)

V kontaktu s komunikací Moravanská a výrobními plochami v obci Moravany nelze kvalitu prostředí pro bydlení plně garantovat. Proto nelze plochy C měnit na plochy bydlení.

K výškové úrovni "3" v plochách uvádíme, že vzhledem k množství uplatněných námitek od majitelů dotčených pozemků byl dán pokyn zpracovateli přehodnotit nastavenou výškovou úroveň a upravit návrh ÚP pro opakované veřejné projednání. Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající prostorové struktury v návrhových plochách zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– návrh ÚP upravil.

V červnu 2021 byl předložen do projednání upravený návrh ÚP s vymezenými výškovými úrovněmi "2" v plochách B a C v lokalitě Pr-1. Doplnujeme, že na základě jiného pokynu pořizovatele došlo k úpravě ve vymezení rozvojové lokality Pr-1, ta je vymezena pouze pro rozvojové území severně ulice Moravanská.

Sjednocením výškové úrovně v plochách je námitce částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Došlo dne: 29-06-2020

0300358

Č.j. MMB:

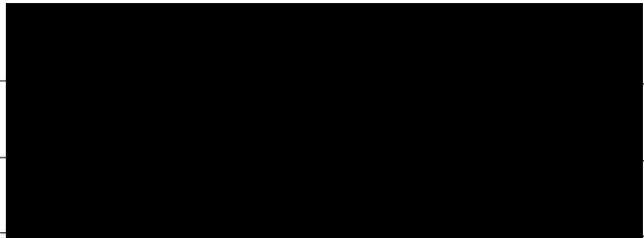
7197

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: ZMĚNA ÚČELU VYUŽITÍ POZEMKŮ  
ku. JUNDROV PŘI ULICI KOPRETINOVA'

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území ....., parc č. ....

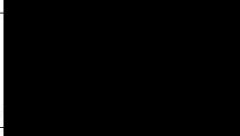
**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BRNO JUNDROV	
Katastrální území	JUNDROV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 ku. JUNDROV	

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

LOKALITA NAVAZUJE NA LOKALITU POZEMKŮ  
PRO STŘEŠÍ ZYDLENÍ, ZMĚNA NA STŘEŠÍ ZYDLENÍ  
BY LOGICKY UZAVŘEDA DANOU OBLAST.  
VLASTNÍKŮM POZEMKŮ BY DANA ZMĚNA POMOHLA  
K VYŘEŠENÍ RODINNÉ SITUACE.

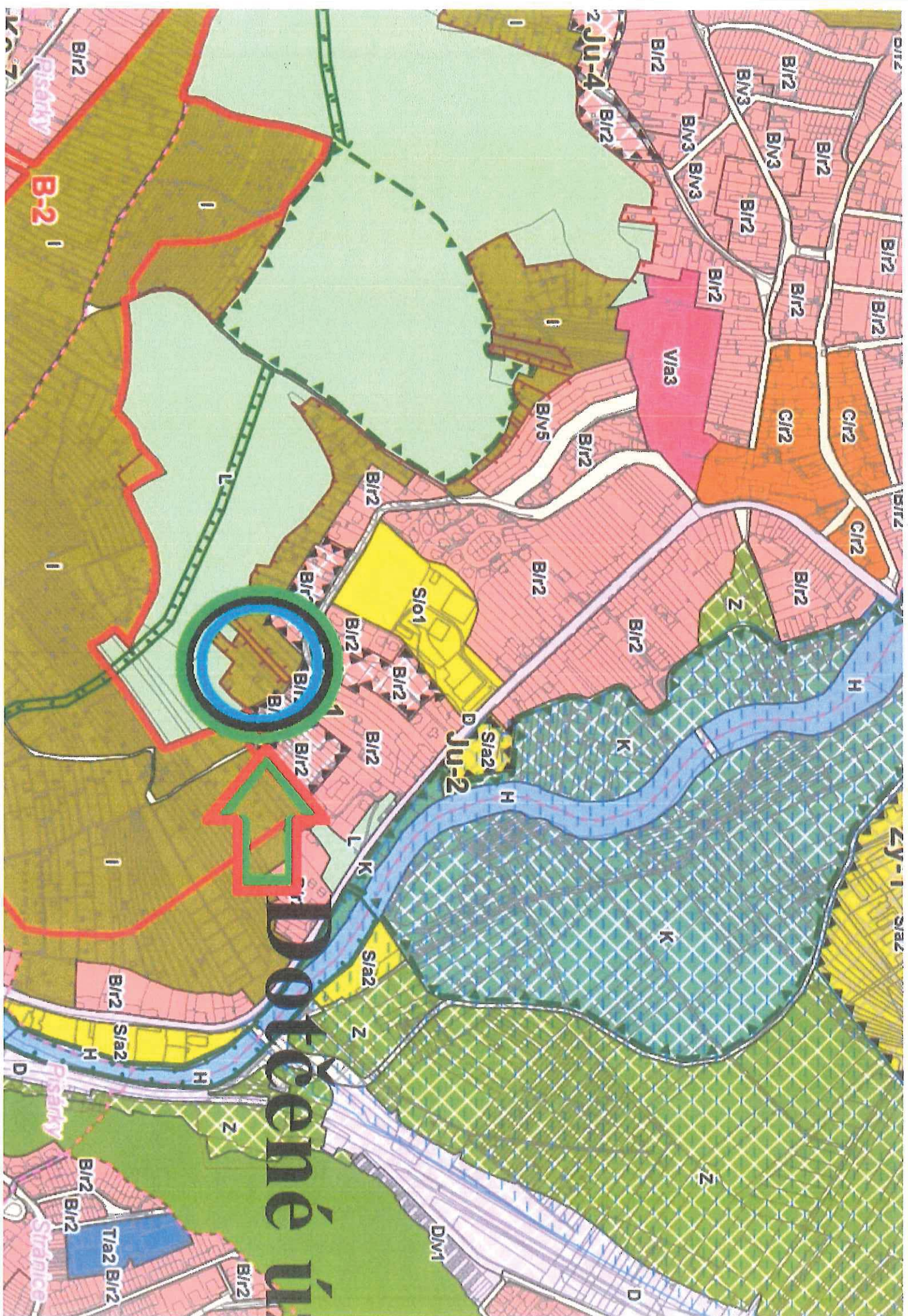
V BRNE dne 21.6.2020 Podpis: 

\*nehodící se škrtněte









**Dolčené ú**

**B-2**

Pisarky

Stranice

V/3

J/2

J/4

S/101

S/12

T/12

D/1

Z/1

D/12

B/12

Z

D

D

H

K

D

C/12

C/12

C/12

C/12

C/12

C/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12

B/12





## **MMB/0300358/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".*

*V platném ÚPmB plocha IR na ZPF, ve var. II. a III. Konceptu ÚPmB plocha zahrádek se zahradními chatami. Územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, ) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami. V předmětné lokalitě není vyhovující dopravní (např. mezi novým bydlením na Jurance a lesem je část obsluhovaná přes les) a technická infrastruktura. Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 0300359

Příl.: .....

7244

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoliv vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je **možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte











## **MMB/0300359/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



mmb1es7739b182

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] Moronga	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  Odbor územního plánování a rozvoje  Datum dne: 30.06.2020  Č.j. MMB: 0300362  Příl.: ..... </div>	
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]		
Adresa	[redacted]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Maloměřice a Obřany		
Katastrální území	Obřany		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] lokalita Sedlák		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	<p>Jsme majitelé pozemků [redacted] Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy čistého bydlení a je zde stanovena i míra stavebního využití vyjádřená indexem podlažní plochy 0,2. Záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu. V roce 2018 byla do této lokality zavedena elektřina. V současné době problém s nevyhovující stávající příjezdovou komunikací vedenou po pozemku soukromých vlastníků zahrádek p.č. [redacted]. Návrhová komunikace dle územního plánu, prostřednictvím propojení z ulice Bílovické, vede po soukromých pozemcích (p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany), kde jsou v současné době již vybudovány dva rodinné domy a je tedy naprosto nereálné prosadit komunikaci dle Územního plánu. Pozemky jsou zapláceny, komunikace k objektům je soukromá a vlastníci objektů zásadně s něčím takovým nesouhlasí. Proto je v tuto chvíli koncepce návrhu Územního plánu neprojednatelná, a za stávající situace nemůže v dlouhodobém horizontu dojít k naplnění Územního plánu. Právě tyto okolnosti nás vedou k tomu najít jiné řešení, jednodušší a v naší situaci se nám jeví jako jediné možné.</p> <p>Pozemek určený v současné době pro komunikaci se nachází na pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany a je proměnlivé šířky a to od 2,5</p>		
<input checked="" type="checkbox"/> - grafická příloha <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> - další přílohy			

m v nejužším místě do cca 4,0 m v nejširším místě. Při minimálním rozšíření této komunikace s průjezdnou šířkou 2,5 m a volným prostorem 0,5 m z každé strany komunikace – bude splněná podmínka průjezdného profilu pro hasiče šířky 3,5 m. Toto rozšíření komunikace je s majiteli okolních pozemků předjednáno. Komunikace je dlouhá cca 284 m, až na konec k poslední zahradě, a bylo by tedy potřeba uvažovat v některém úseku o výhybně převážně pro osobní automobily. Obratiště osobních vozidel je vždy zajištěno na soukromém pozemku každého vlastníka.

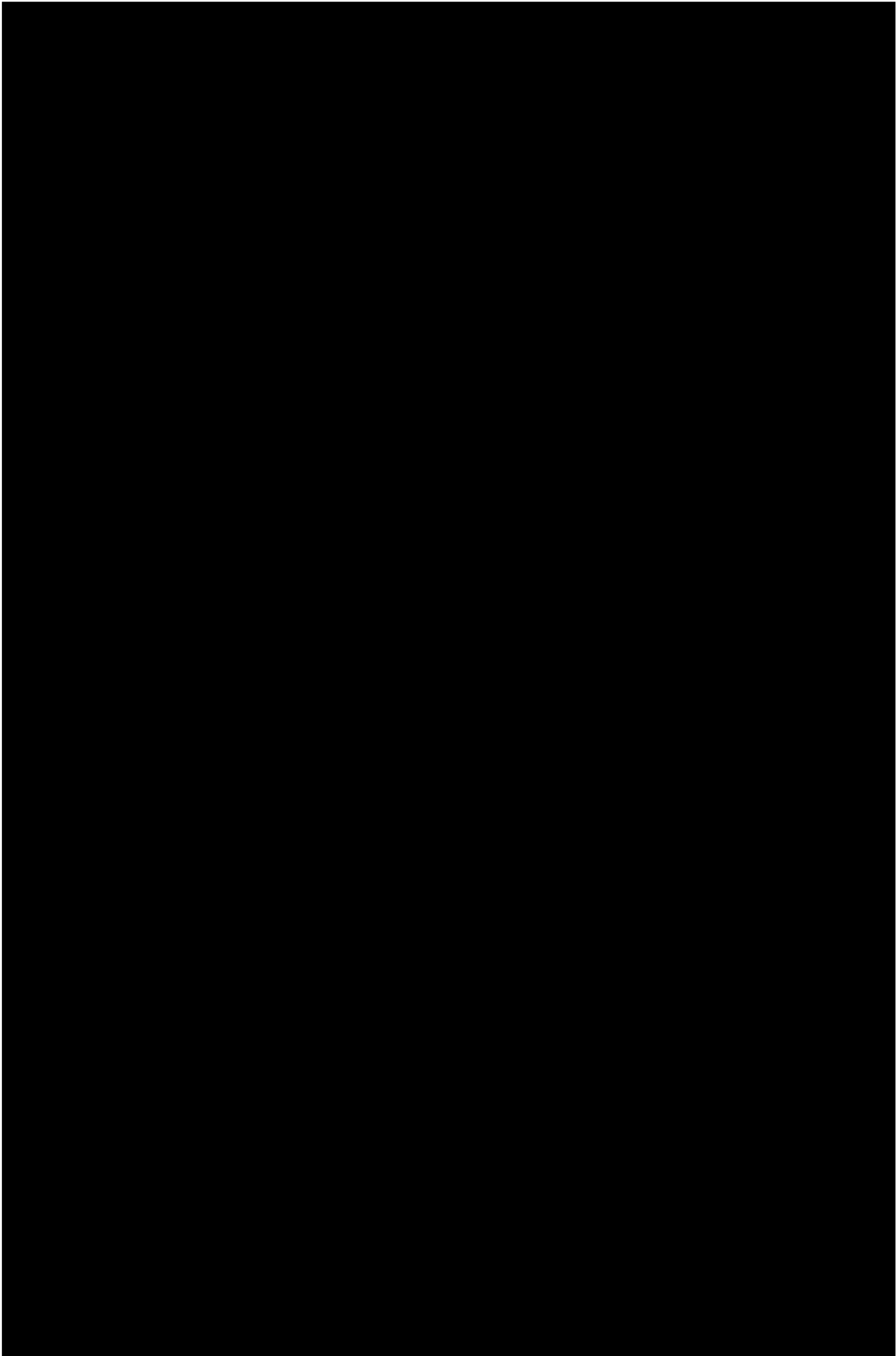
Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro odvoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemků Statutárního města Brna a to p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany. Využitím těchto pozemků by se v délce komunikace cca 100 m, mohla komunikace pohodlně rozšířit zhruba o 2 až 3 m, směrem do pozemků města Brna, čímž by vznikla po celé této délce komunikace výhybna a přímo na pozemku p.č. 1557 by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměry pozemku p.č. 1557 v k.ú. Obřany jsou v jeho horní rovinaté části pozemku 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. 1560/1 v k.ú. Obřany, v majetku Statutárního města Brna, který by navíc zajišťoval pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

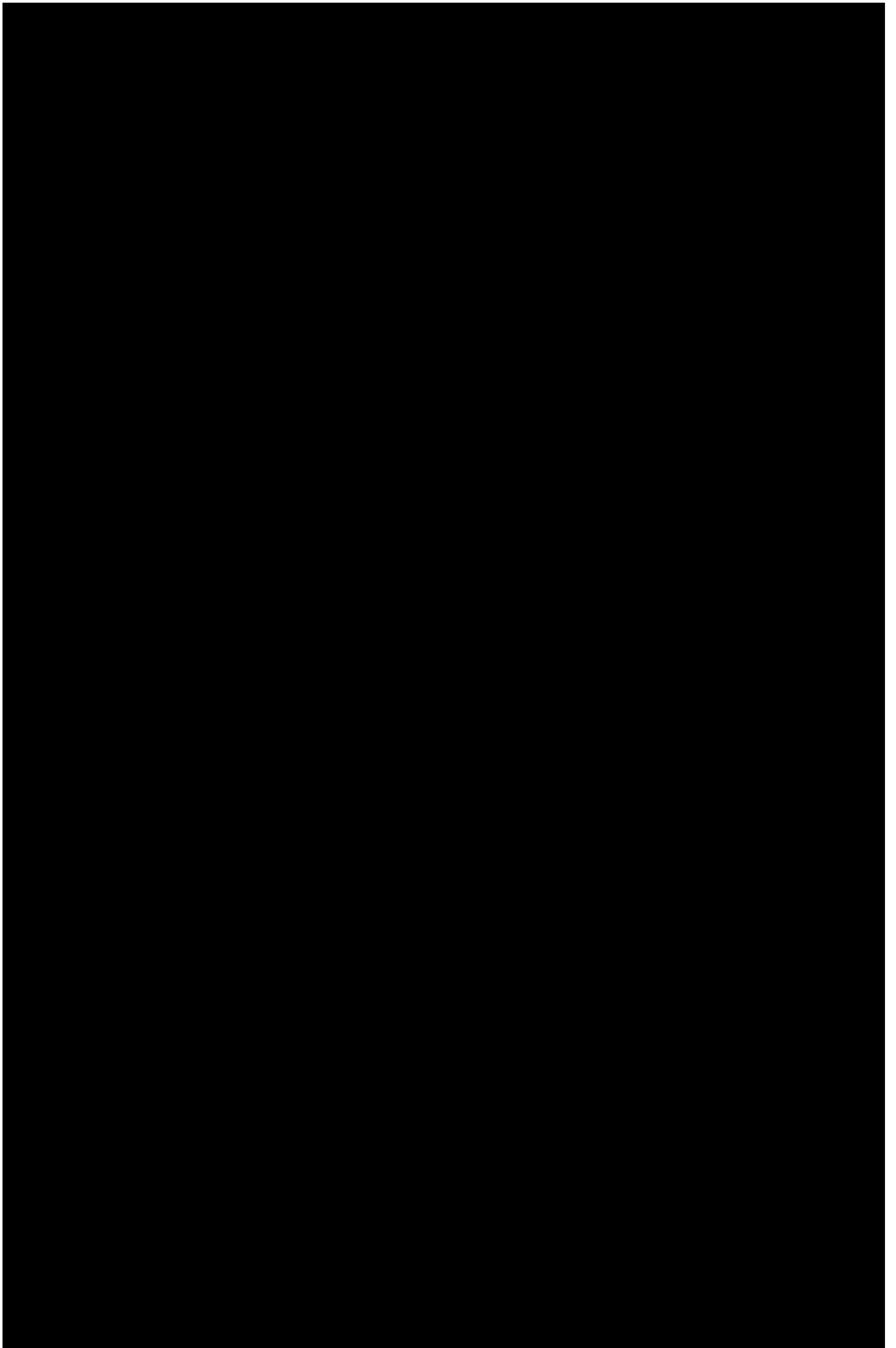
Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu hlavní příjezdové komunikace, a to pouze po pozemku p.č. [redacted] a dále využití pozemků města Brna p.č. 1557, 1560/1 a 1562/1 vše v k.ú. Obřany, nebo jejich část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k těmto svým pozemkům (p.č. 1557, 1562/1 a 1560/1 vše v k.ú. Obřany) nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkoprávních problémů. Jako podíloví vlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted]) jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem. Městská část s navrhovaným řešením nemá zásadní problém.

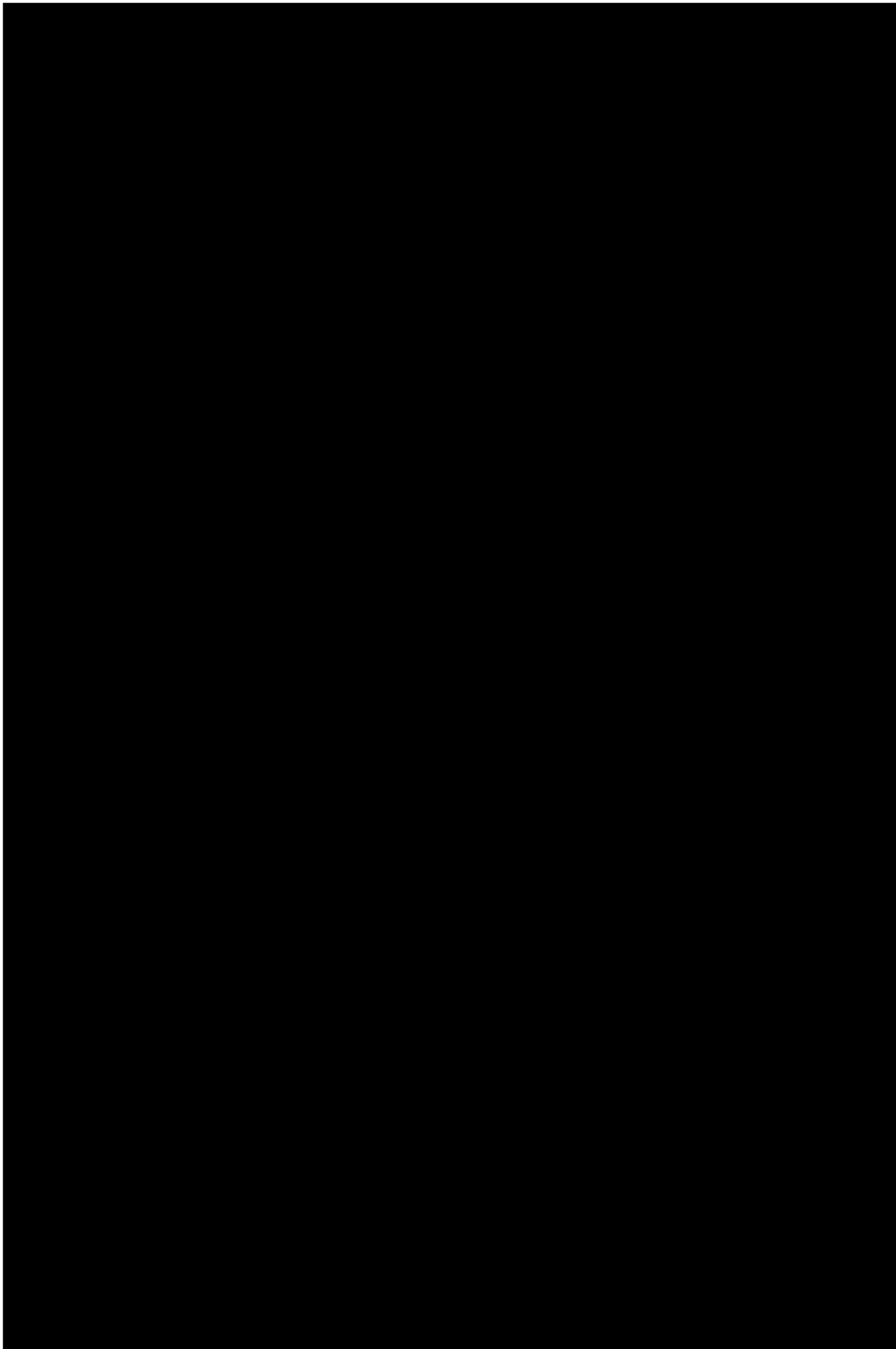
V Brně dne 15.6.2020

\*nehodící se škrtněte

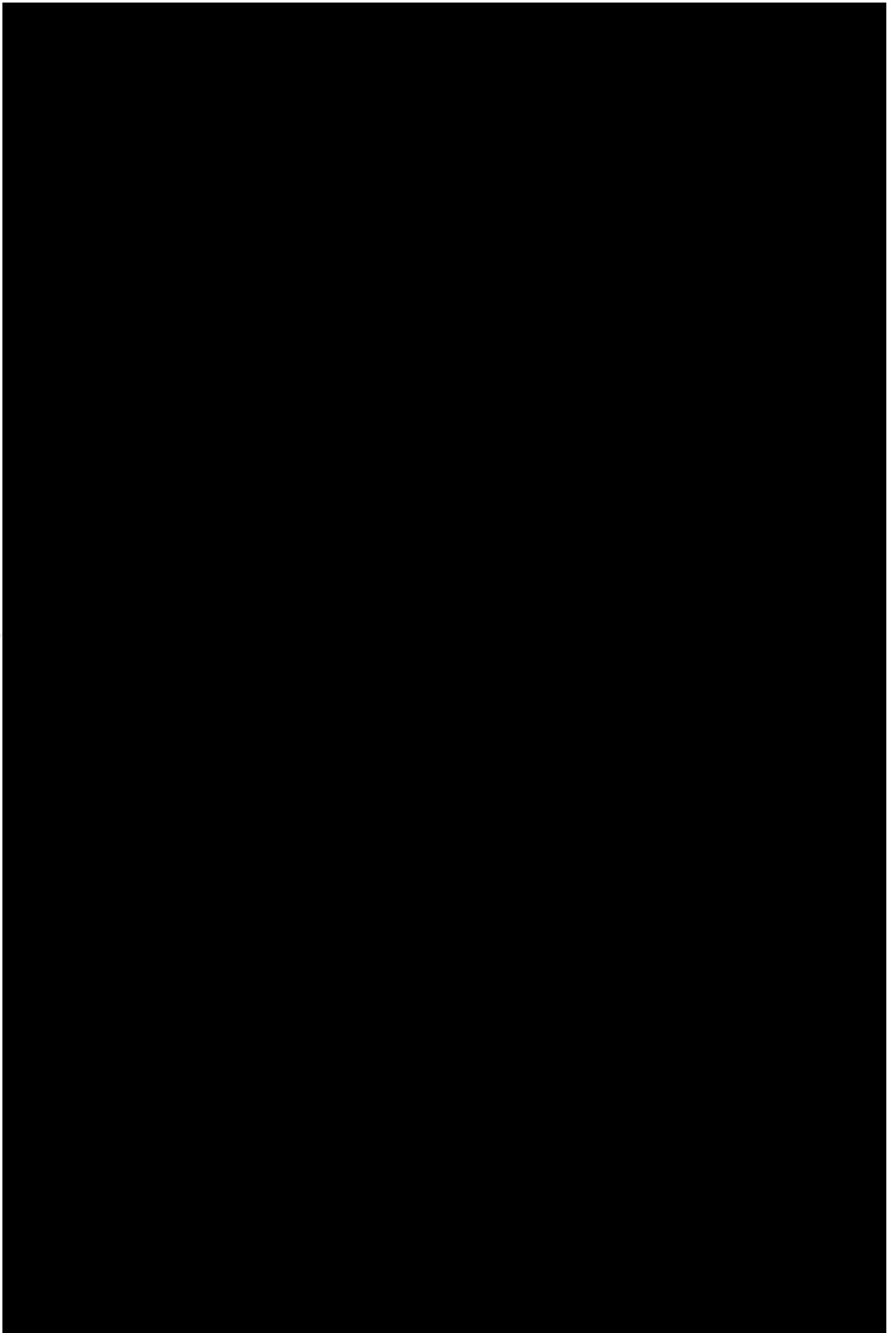












## **MMB/0300362/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, spočívající v rozšíření stávajícího koridoru veřejného prostranství mezi plochami zeleně Z. Dále je samostatně zmíněna problematika realizace komunikace a umístění obratiště pro vozidla záchranného systému a svozu odpadu v předmětné lokalitě.*

*V Návrhu (06/2020) jsou vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy.*

*V rámci řešení Návrhu pro opakované veřejné projednání bude koridor veřejného prostranství mezi plochami Z rozšířen tak, aby bylo možné lokalitu Sedlák obsloužit stávajícím způsobem. V této souvislosti bude upraveno znění podmínek v příslušné kartě lokality Ob-5.*

*Požadavku je tedy vyhověno částečně v rozsahu rozšíření koridoru a způsobu obsluhy území. Konkrétní umístění obratišť je nad rámec územního plánu a je možné je řešit v rámci obecných podmínek dle kap. 6.2. jako související nebo doplňující využití území.*


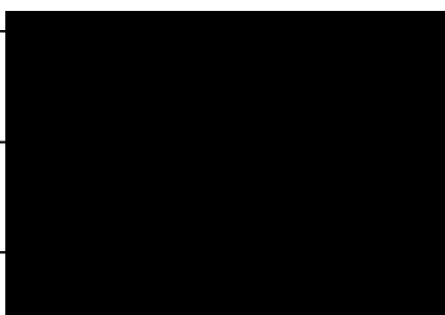

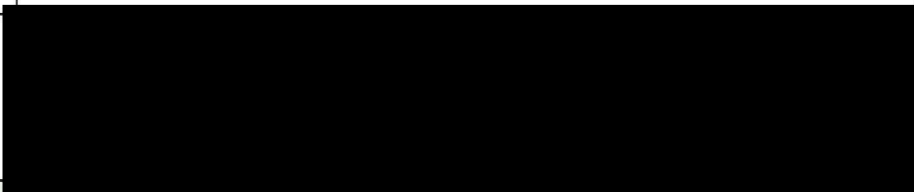
*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29.06.2020  
Čj. MMB: 0300364  
Příl.:

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

7199

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno Doručeno: 29.06.2020 MMB/0300364/2020 listy: 1 přílohy: druh:                      lí/sv:
Fyzická osoba/ <del>Právnícká osoba</del>		 mmb1es7739b186
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem <del>nejsem</del> <sup>*)</sup> občan města Brna	Jsem <del>nejsem</del> <sup>*)</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parc. č. 	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – jih, Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		
Text námítky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ		
přílohy:	Jsem spoluvlastníkem parcel výše uvedených parcelních čísel a na jmenované adrese bydlím. Nynější návrh ÚP pro rozvojové území Přízřenice stanovuje v lokalitě Pr-5 rezidenční zástavbu B/r-2, tedy až 10 m k atice. To však neznamená max. výšku nových budov, protože návrh ÚP dovoluje další podlaží ve výši 3,5 m, „odskočené“ o 2 m od okraje stavby, a dále při sedlové střeše se sklonem 40-45 st. můžeme počítat (dle hloubky stavby) zvýšení o dalších třeba i 7 m. Stávající zástavba je zcela typickou a v naší republice vzácně dochovanou zástavbou vesnického typu v rámci velkého města (urbanistická studie doc. Mužíka z katedry	

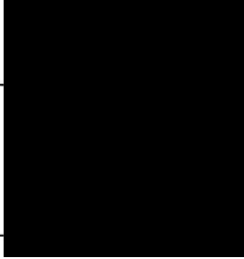


architektury ČVUT v Praze z r. 2010, který zdejší území několikrát navštívil a prohlédl), a je tedy možné, že výstavba nových objektů ve výškové hladině B/r-2 bude zcela necitlivě a rušivě přímo sousedit s dosavadní vesnickou zástavbou.

Z tohoto důvodu **s výškovou hladinou B/r-2 zásadně nesouhlasím a požaduji změnu na výškovou hladinu B/r-1** když ne v celé lokalitě Pr-5, tak alespoň do poloviny vzdálenosti mezi ulicí Zelnou a budoucí „městskou třídou“ a samozřejmě všude tam, kde by měla nová zástavba ve výškové hladině B/r-2 přímo sousedit s pozemky dosavadních usedlostí.

- ~~ano~~
- ne

V Brně, dne 29.6.2020

Podpis: 

.....  
*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0300364/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Vzhledem k tomu že na území Dolních Heršpic a Přízřenic je plánován hlavní rozvoj města Brna, stanovil zpracovatel pro návrhovou plochu bydlení při ulici Zelná v rozvojové lokalitě Pr-5 výškovou úroveň 2 jako jedinou vhodnou. Výstavba nad horní mez dané výškové úrovně je možná pouze po posouzení každé jednotlivé konkrétní žádosti a záleží na charakteru daného území (nelze tedy a priori počítat s možnou výstavbou nad stanovenou horní hranicí).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V územním plánu došlo na základě Pokynu č. 2 (Rozčlenit typ ploch s rozdílným způsobem využití PLOCHY BYDLENÍ – B, a to na plochy vymezené pro „bydlení individuální“ (v rodinných domech) a plochy pro „bydlení hromadné“ (v bytových domech).) Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, k bližší specifikaci ploch pro bydlení. Par. č. 247/2 a par. č. 247/11 jsou nově označeny jako BI.R1 (bydlení individuální v rodinných domech ve výškové hladině 1 = 3-7 m), ale v rozvojové lokalitě Pr-5 nadále zůstávají plochy BU.R2 (bydlení všeobecné).*

Došlo dne: 29 -06- 2020

0300366

7245

CJ.MMB:.....  
**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právní osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v prose dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoliv vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezení ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

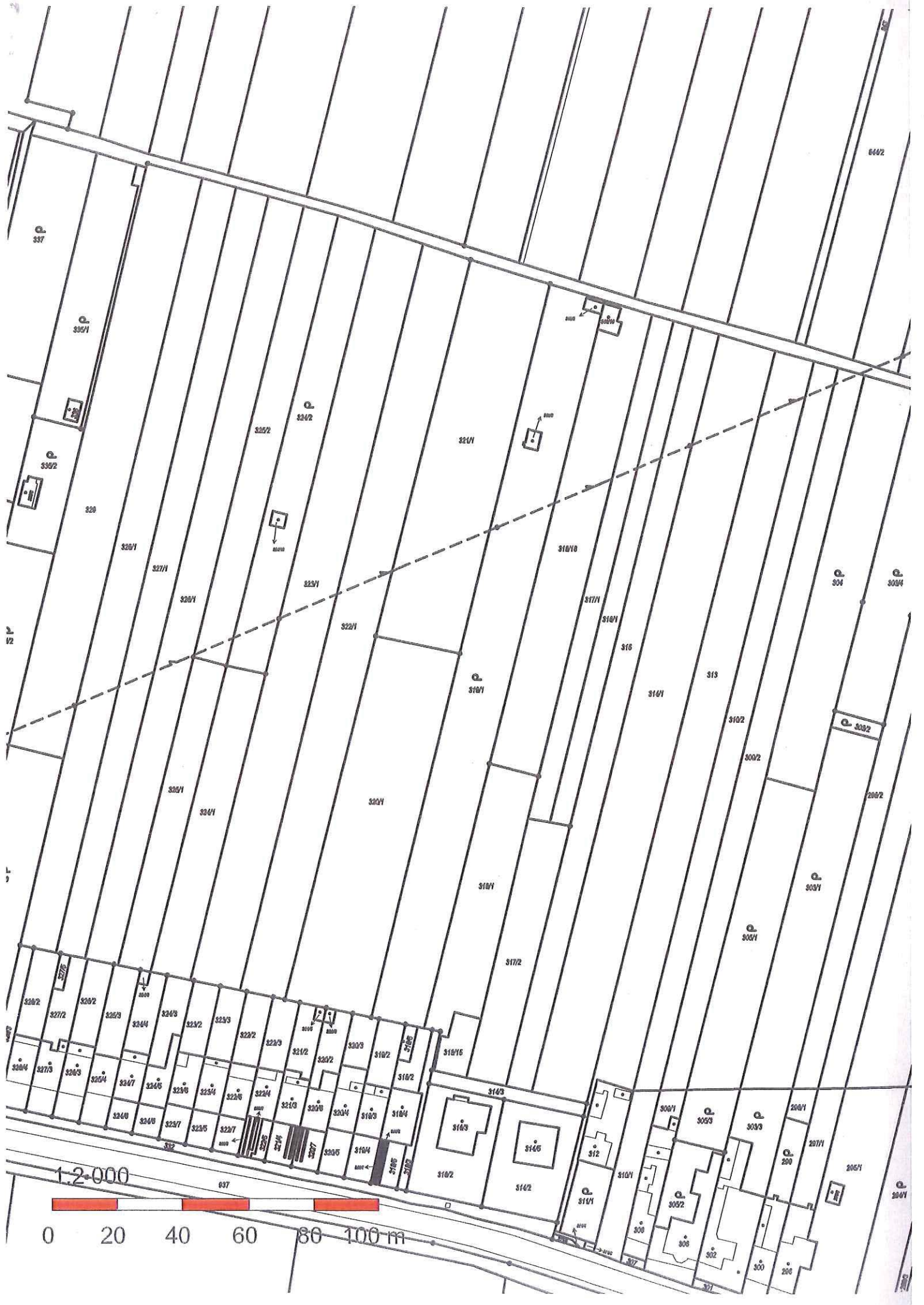
Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: .....
----------------------	------------------

\*nehodící se škrtněte









## **MMB/0300366/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



Doblo dne: 30 -06- 2020


0300375

Č.j. MMB:

Pril.:

7449

**NÁMITKA /PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA</b> včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		Doručeno: 30.06.2020 MMB/0300375/2020	
Jméno, příjmení / Název společnosti	TRITON CORPORATION a.s.	listy:1 druh:	přílohy: li/sv:
Datum narození/ Identifikační číslo	639 99 676		
Trvalé bydliště/ sídlo	Proutěná 425/32, Praha 4 – Újezd, PSČ 149 00		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území 612227 Brněnské Ivanovice, parc č. 245, 248/1, 248/2, 248/3.		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>			
<input type="checkbox"/> K textové části ano	<input type="checkbox"/> Ke grafické části ano	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno město		
Katastrální území	Brněnské Ivanovice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	245, 248/1, 248/2, 248/3, - LV 1201		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
<b>Lokalita Tu-10</b>			
<b>Námítka 3x:</b>			
<b>I. Požadavek na změnu Typu účelu využití z E-lehká výroba na Typ účelu využití P-plochy výroby a skladování.</b>			
<b>1</b> Typ účelu využití E - lehká výroba neodpovídá charakteru území změna typu účelu využití na P - plochy výroby a skladování je žádoucí - změna ve výroku resp. kartě lokality a grafické části.			
<b>Odůvodnění:</b>			
Poloze lokality v kontextu s dopravním potenciálem, který tvoří bezprostřední připojení na D1 resp. silnici II /380 a VLC (veřejné logistické centrum) je nezbytné, aby plochy v dosahu tohoto potenciálu byly kromě výroby určeny zejména pro skladování a redistribuci zboží (viz koncepce )			
<b>II. Nové vymezení trasy pásu krajinné zeleně. (viz grafická příloha- nová trasa vyznačena zelenou přerušovanou čarou.)</b>			
<b>2</b> Vymezení pásu krajinné zeleně v severní části lokality nepřijatelným způsobem omezuje celistvost a tím i využitelnost ploch E/a3 navazujících na plochy dopravy D/a2 stabilizovaná a D/a2 návrhová.			
<b>Odůvodnění:</b>			
1. Pás zeleně rozděluje plochu na dvě obtížné využitelné části trojúhelníkového resp. lichoběžníkového			

tvaru a tím prakticky vylučuje umístění výrobních či skladovacích objektů. Navíc omezuje kontakt ploch s komunikací, která je pro variabilitu využití ploch zásadní.

2. Poloha pásu krajinné zeleně byla zřejmě vymezena náhodně bez koordinace s koridory technických sítí (plynovodů), které také rozdělují plochu na dvě části ale v jiné poloze, takže tím bude také celistvost plochy zeleně narušena zejména v uzlu křížení potrubí.
3. Vymezení pásu zeleně je možné v jiné poloze s daleko jednodušším křížením tras plynovodů a s využitím stávající zeleně, která lemuje rozhraní plochy stávajícího zastavěného území, a zejména umožňuje efektivní využití území.
4. Nově navržený koridor (viz gr. Příloha) by navázal na zeleň, která je na hraně pozemků stávající výrobní lokality s využitím stávajícího zeleného pásu stromů a křovin na pozemcích č. 250/7 a č. 249/1, a 3672, které jsou ve vlastnictví města, tzn. Že je možná rychlá realizace.
5. Do karty lokality uvést potřebu koordinace krajinné zeleně s koridory technické infrastruktury.

### **III. Nové vymezení trasy cestní sítě (viz grafická příloha- nová trasa je označena fialovou přerušovanou čarou)**

#### **Odůvodnění:**

1. Pro tuto novou trasu komunikace rovnoběžně s dálnicí D1 je možné využít pozemky č. 3674 a 243/1 (ostatní, komunikace), které jsou ve vlastnictví města Brna, tzn. že je možná rychlá realizace.
2. Nové trasování cestní sítě je jednodušší a umožňuje vytvořit celistvé zastavitelné plochy na pozemku 245.
3. Nové trasování umožňuje ponechat celistvé plochy pro hospodaření s půdou.

V Brně dne 25.6.2020

Podpis: .....

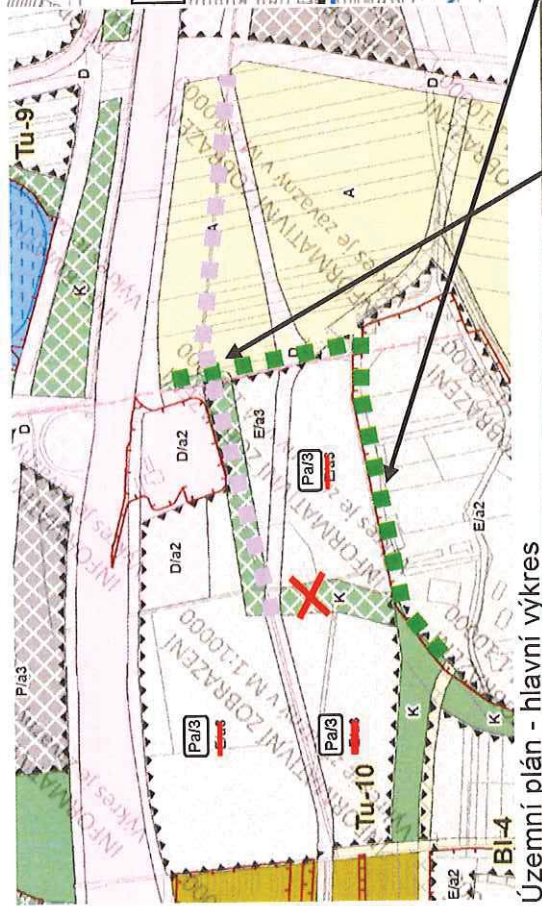
OKATION, a.s.  
EZD, Proutěná 42532  
Praha, odd. B, vl. 3567

*\*nehodící se škrtněte*

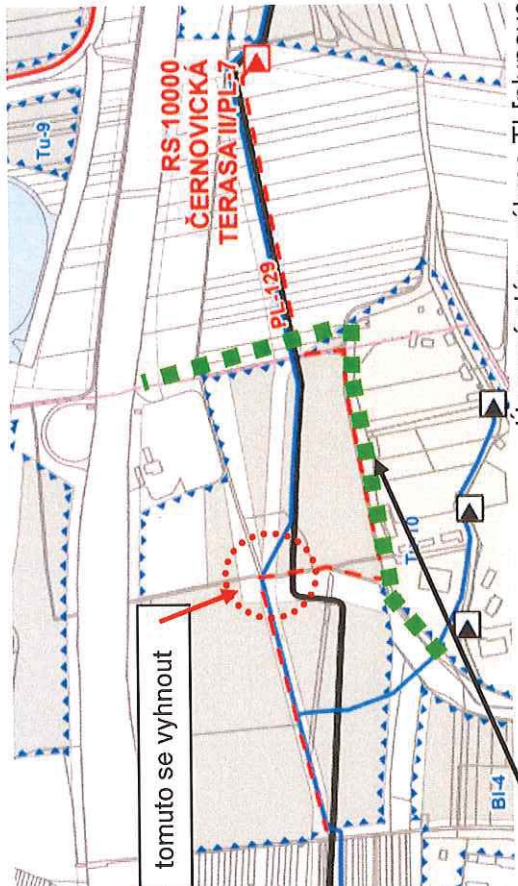


Příloha k Namítce - Triton Corporation a.s  
 IČO 639 99 676  
 kú Brněnska Ivanovice 67 2227  
 parc. č. 245, 248/1, 248/2, 248/3 - LV 1201

Příloha k námítce / Lokalita Tu - 10



Územní plán - hlavní výkres



Územní plán - výkres TI [plynovody]

tomuto se vyhnout

vhodný koridor pro pás zeleně - může navázat na zeleň, která je na hraně pozemků stávající výrobní lokality (v zastavěném území s využitím pozemků ve vlastnictví města tzn. je možná rychlá realizace) pás zeleně se vyhýbá uzlu všech plynovodů, které územím procházejí

jednodušší trasování cestní sítě umožňuje vytvořit celistvé zastavitelné plochy a současně ponechat celistvé plochy pro hospodaření s půdou stávající zeleň



Letecký snímek

Zásobování plynem

- ▶ Regulační stanice - stav
- ▶ Regulační stanice - návrh
- Stanice katodové ochrany - stav
- Plynovod VTL skupiny B2 - stav
- Plynovod VTL skupiny B1 - stav
- - - Plynovod VTL skupiny B1 - návrh
- Plynovod STL - stav
- - - Plynovod STL - návrh



## **MMB/0300375/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje jiným způsobem.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí se zařazením části pozemků v majetku podatele v lokalitě TU-10 Jahodová do ploch lehké výroby E, požaduje přeřazení do ploch výroby a skladování P z důvodu umožnění využití pro záměr skladování a redistribuci zboží v návaznosti na připojení na D1, silnici II/380 a plánované VLC.

Dle kapitoly 6.3.2 Závazné textové části ÚP mají plochy lehké výroby E ve své specifikaci způsobu využití stanoveno, že hlavní využití je pro výrobu, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy. Z u vedeného vyplývá, že tento typ ploch skladování a redistribuci zboží umožňuje. Také ve všech variantách Konceptu nového ÚP byla lokalita vymezena jako plocha E určená pro lehkou výrobu.

Z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace a také z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě je vhodné a účelné plochy lehké výroby E ponechat.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě požadavku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy uplatněného v rámci projednávání Návrhu ÚPmB - 6/2020 došlo v I. upraveném Návrhu ÚPmB (6/2021) ke zvětšení plochy dopravní infrastruktury D/a2 v části původní plochy lehké výroby E/a3 a krajinné zeleně K na celý pozemek p.č. 242/1 v k.ú. Brněnské Ivanovice z důvodu rozšíření stávající dálniční odpočívky na dálnici D1.

Vzhledem k uvedenému byla potřeba "převymezit" také předmětnou plochu krajinné zeleně, která zvětšením plochy dopravy získala nelogický tvar a rozsah, a proto je nově vymezena podél/kolem vedení cyklotrasy (viz výkres odůvodnění O.6 Cyklistická doprava) na části pozemku p.č. 241/1 a 240/4 v k.ú. Brněnské Ivanovice severojižním směrem. Daná cyklotrasa je v předmětné také vedena v nové stopě zejména z důvodu, aby plynule a jednodušeji navázala na nadjezd dálnice. V původní stopě totiž křížovala výjezd na dálnici z čerpací stanici a truckcentra.

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v rozvojové lokalitě Tu-10 a navazujícím území.*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitimní vyhodnocení z r. 2020:*

*Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání bude řešení upraveno v souvislosti s požadavkem Ministerstva dopravy ohledně rozvoje dálničních odpočívek.*

*Je možné požadavek případného posunu koridorů prověřit v rámci výše uvedené úpravy.“*

*Konečné vyhodnocení se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:*

*V souvislosti s rozšířením ploch pro dálniční odpočívky došlo k úpravě vymezení i přilehlých ploch. Dopravní skelet však zůstal v území nezměněn z důvodů vedení inženýrských sítí, především VTL plynovodu.*

*Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*


MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
0300347

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

719P

Č.j. MMB  
D\*ř

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>	<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno Doručeno: 29.06.2020 MMB/0300377/2020 listy:1 přílohy: druh: li/sv:
<b>Fyzická osoba/Právnícká osoba</b>		 mmb1es7739b18f
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]	
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice , parc č. [REDACTED]	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
• K textové části	• Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část	Brno – jih, Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>		
přílohy:	Jsem spoluvlastnice parcel výše uvedených parcelních čísel a na jmenované adrese bydlím. Nynější návrh ÚP pro rozvojové území Přízřenice stanovuje v lokalitě Pr-5 rezidenční zástavbu B/r-2, tedy až 10 m k atice. To však neznamená max. výšku nových budov, protože návrh ÚP dovoluje další podlaží ve výši 3,5 m, „odskočené“ o 2 m od okraje stavby, a dále při sedlové střeše se sklonem 40-45 st. můžeme počítat (dle hloubky stavby) zvýšení o dalších třeba i 7 m. Stávající zástavba je zcela typickou a v naší republice vzácně dochovanou zástavbou vesnického typu v rámci velkého města (urbanistická studie doc. Mužíka z katedry	



architektury ČVUT v Praze z r. 2010, který zdejší území několikrát navštívil a prohlédl), a je tedy možné, že výstavba nových objektů ve výškové hladině B/r-2 bude zcela necitlivě a rušivě přímo sousedit s dosavadní vesnickou zástavbou.

Z tohoto důvodu **s výškovou hladinou B/r-2 zásadně nesouhlasím a požaduji změnu na výškovou hladinu B/r-1** když ne v celé lokalitě Pr-5, tak alespoň do poloviny vzdálenosti mezi ulicí Zelnou a budoucí „městskou třídou“ a samozřejmě všude tam, kde by měla nová zástavba ve výškové hladině B/r-2 přímo sousedit s pozemky dosavadních usedlostí.

- ~~ano~~
- ~~ne~~ **NE**

V Brně, dne 29.6.2020

Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0300377/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Vzhledem k tomu že na území Dolních Heršpic a Přízřenic je plánován hlavní rozvoj města Brna, stanovil zpracovatel pro návrhovou plochu bydlení při ulici Zelná v rozvojové lokalitě Pr-5 výškovou úroveň 2 jako jedinou vhodnou. Výstavba nad horní mez dané výškové úrovně je možná pouze po posouzení každé jednotlivé konkrétní žádosti a záleží na charakteru daného území (nelze tedy a priori počítat s možnou výstavbou nad stanovenou horní hranicí).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*V územním plánu došlo na základě Pokynu č. 2 (Rozčlenit typ ploch s rozdílným způsobem využití PLOCHY BYDLENÍ – B, a to na plochy vymezené pro „bydlení individuální“ (v rodinných domech) a plochy pro „bydlení hromadné“ (v bytových domech).) Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, k bližší specifikaci ploch pro bydlení. Par. č. 247/2 a par. č. 247/11 jsou nově označeny jako BI.R1 (bydlení individuální v rodinných domech ve výškové hladině 1 = 3-7 m), ale v rozvojové lokalitě Pr-5 nadále zůstávají plochy BU.R2 (bydlení všeobecné).*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 29-06-2020  
 Č.j. MMB: 0300378  
 Příl.: .....

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

7246

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>	<b>Návrh územního plánu města Brna</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m <sup>2</sup> – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m <sup>2</sup> – zahrada 335/2 o výměře 656 m <sup>2</sup> – zahrada 329 o výměře 3 110 m <sup>2</sup> – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m <sup>2</sup> – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m <sup>2</sup> – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m <sup>2</sup> – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m <sup>2</sup> – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m <sup>2</sup> – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m <sup>2</sup> – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m <sup>2</sup> – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m <sup>2</sup> – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m <sup>2</sup> – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m <sup>2</sup> – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m <sup>2</sup> – orná půda 316/1 o výměře 977 m <sup>2</sup> – orná půda 315 o výměře 1 963 m <sup>2</sup> – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m <sup>2</sup> – orná půda	



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

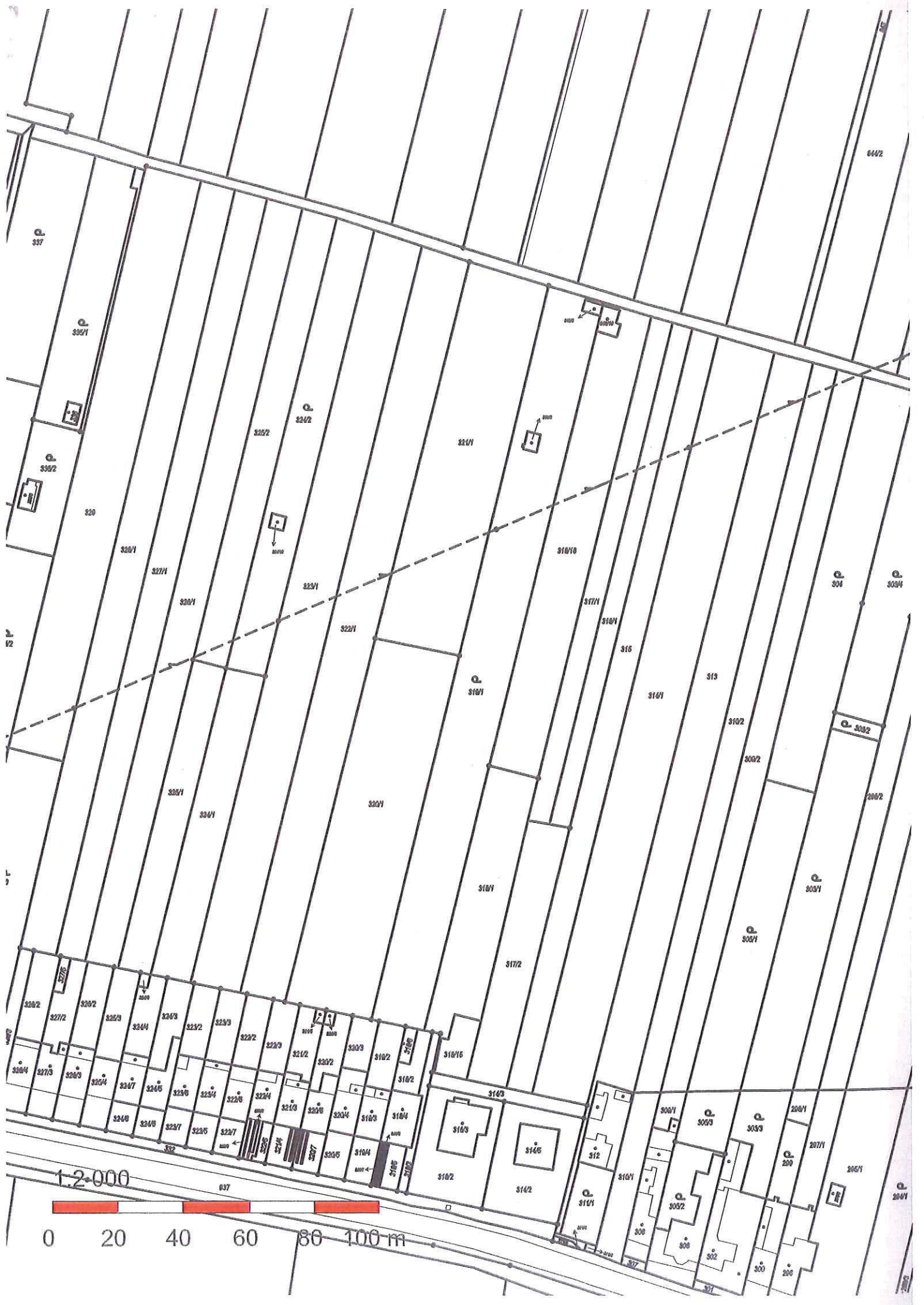
V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

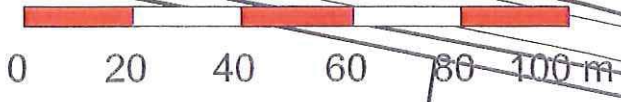
.....

\*nehodící se škrtněte





1:2 000



0 20 40 60 80 100 m





## **MMB/0300378/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300379  
PMI: .....7005  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
Sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno-Jundrov

Katastrální území

Jundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano neJako vlastník pozemků parc č. [redacted] v katastrálním území Jundrov

vznáším námítky k navrhovanému Územnímu plánu.

Z návrhu jsem zjistil, že

- a) mé pozemky budou spadat do kategorie K
- b) na mém pozemku má vzniknout protipovodňový val a cyklostezka

Ad a) Navržené plochy, kde leží mé pozemky, budou dle Územního plánu spadat do kategorie K. Dle popisu funkčního vymezení ploch krajinné zeleně se v jedná o veřejně přístupné plochy. V oblasti, kde leží mé pozemky, jsou však pozemky historicky v soukromém vlastnictví. Plocha krajinné zeleně -K- navíc předpokládá zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, tedy přirozené přírodě blízké porosty, jako např. květnaté louky. To je v rozporu se zavedenou praxí současného užívání pozemků, kde jejich vlastníci či uživatelé pěstují ovocné stromy, zeleninu pro osobní spotřebu apod. Domnívám se, že nový územní plán bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, jakož i do vlastnických a užívacích práv dotčených osob.

Ad b) V novém Územním plánu je navrženo protipovodňové opatření, protipovodňový val

s cyklostezkou, viz příloha \_4\_PPO Územního plánu (zakreslená červená linie). Protipovodňový val vede oproti ostatním lokalitám v k.ú. Jundrov nepoměrně daleko od řeky a přímo mým pozemkem parc.č.

Protipovodňové opatření bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, aniž by bylo vysvětleno, z jakého důvodu je vedeno konkrétně na mém pozemku tak daleko od řeky. Rovněž tak bude pozemek rozdělen a de facto jedna jeho část tedy zůstane nepřístupná.. S touto úpravou nesouhlasím a žádám, aby bylo nalezeno jiné řešení a protipovodňový val byl postaven mimo můj pozemek, který bude protipovodňovým valem znehodnocen.

Žádám, aby bylo zachováno stávající využití mých pozemků pro rekreaci.

V Brně dne 23.6.2020

Podpis: Jantačová Jana

## **MMB/0300379/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Jundrov. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a protipovodňových opatření ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Předmětné plochy krajinné zeleně jsou zde určeny zejména z důvodu vymezených ochranných režimů územního systému ekologické stability (ÚSES) - regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10a protipovodňových opatření, jenž vyplývají z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy krajinné zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Úkolem územního plánu je také vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna je v ZÚR JMK vymezen v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje (pozn. nutno zajistit soulad s § 36 odst. (5) a § 54 odst. (6) stavebního zákona - viz výše). Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla v Návrhu ÚPmB zpřesněna na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Ohrázování je navrženo za účelem ochrany plochy pro bydlení, tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou ohrázovány. Vymezení retenčního prostoru je nutné pro kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování. V souvislosti s uvedeným jsou v předmětné lokalitě vymezena také veřejně prospěšná opatření (VPO) pro



*zajištění naplňování veřejného zájmu za účelem ochrany před účinky povodní. Z výrokové textové části Návrhu ÚPmB je zřejmé, že součástí VPS a VPO jsou kromě hlavní stavby také stavby vedlejší náležející do celkové objektové skladby stavby, bez kterých by nebylo možné tuto stavbu realizovat a řádně užívat pro stanovený účel.*

*Územní plán musí dále dle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), respektovat řešení obsažené v politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci kraje (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje). Je-li v územním plánu respektována plocha pro veřejně prospěšnou stavbu obsažená v územně plánovací dokumentaci vyššího územního celku, nelze zkoumat test proporcionality ve vztahu k územnímu plánu obce (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 4 Ao 2/2009).*

*Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek či rekreace ani aktuálně zpracovanou územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek, a proto se jejím dalším využitím "návrhová" část předmětné ÚS již nezabývala; také z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprovozené funkční využití pro rekreace.*

*Co se týče existence oplocení pozemků, jež jsou součástí vymezeného ÚSES, sama tato skutečnost nezpůsobuje nefunkčnost ÚSES, neboť ta závisí především až na realizační fázi ÚSES, která následuje po jeho vymezení. Tento závěr byl ostatně potvrzen již vícekrát v judikatuře soudů (viz např. nedávný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 5. 2021, č. j. 51 A 17/2021-47 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2020, č. j. 7 As 363/2019-67). Zároveň je třeba podotknout, že zahrnutí pozemků do ÚSES v žádném případě neznamená jakékoliv zpřístupnění veřejnosti, jelikož Návrh ÚPmB nic takového ani ve spojení s jinými právními předpisy nestanovuje.*

*Zároveň je třeba podotknout, že zahrnutí pozemků do ÚSES v žádném případě neznamená jakékoliv jejich zpřístupnění veřejnosti či dokonce možnost vyvlastnění, neboť Návrh ÚPmB nic takového ani ve spojení s jinými právními předpisy nestanovuje.*

*Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K" s vymezeným ochranným režimem ÚSES a protipovodňovou ochranou či její rozsah, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.. ) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.*

*Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.*

*I přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že momentálně nedochází k rušení zahrádek, které fungují již v současné době dle platného ÚPmB v plochách krajinné zeleně. De facto v předmětné lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s protipovodňovým valem a cyklostezkou.*

*Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Ohrázování je navrženo za účelem ochrany plochy pro bydlení, tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou ohrázovány. Vymezení retenčního prostoru je nutné pro kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování.*

*Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.*

*Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES či odtokové poměry v dané ploše.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 0300380

Příl.:

Kounicova 67

601 67 Brno

7247

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
 335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
 335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
 329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
 328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
 327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
 326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
 325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
 324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
 323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
 322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
 321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
 319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
 318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
 317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
 316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
 315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
 314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezení ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**



Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je **možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

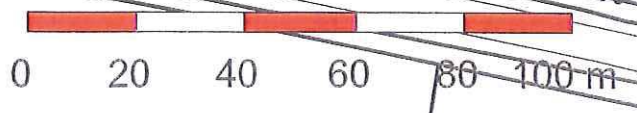
V Brně dne 23.6.2020

\*nehodící se škrtněte





1:2.000







602

603

610

619

619

6511

6502

6512

230

231

233

2341

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

242

244

2022

2042

2002

2001

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

2002

200

2071

2040

2021

2001

2001

2001

2001

2001

2001

270

271

272

273

274

275

276

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

31

32

33

20

27

20

27

207

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

## **MMB/0300380/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



Došlo: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300388

Přil.:

7248

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

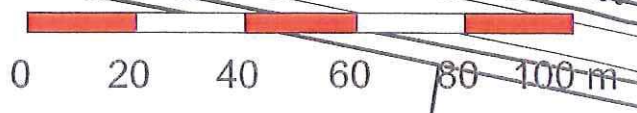
Podpis:

\*nehodící se škrtněte





1:2.000



6442

337

332/1

324/2

321/1

304

303/1

303/2

303/1

302/1

300/1

300/2

300/3

300/4

300/5

300/6

300/7

300/8

300/9

300/10

300/11

300/12

300/13

300/14

300/15

300/16

300/17

300/18

300/19

300/20

300/21

300/22

300/23

300/24

300/25

300/26

300/27

300/28

300/29

300/30

300/31

300/32

300/33

300/34

300/35

300/36

300/37

300/38

300/39

300/40

300/41

300/42

300/43

300/44

300/45

300/46

300/47

300/48

300/49

300/50

300/51

300/52

300/53

300/54

300/55

300/56

300/57

300/58

300/59

300/60

300/61

300/62

300/63

300/64

300/65

300/66

300/67

300/68

300/69

300/70

300/71

300/72

300/73

300/74

300/75

300/76

300/77

300/78

300/79

300/80

300/81

300/82

300/83

300/84

300/85

300/86

300/87

300/88

300/89

300/90

300/91

300/92

300/93

300/94

300/95

300/96

300/97

300/98

300/99

300/100







## **MMB/0300388/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídající struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne:	29-06-2020
Č.j. MMB:	0300412
PHI:	

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

## Námítky k novému návrhu Územního plánu města Brna

Jako vlastníci dotčeného pozemku parc. č. [REDAKCE] vyjadřujeme nesouhlas s novým návrhem Územního plánu města Brna k řešení zástavby „Řadových domů“ na sousedních plánovaných parcelách ulice Útěchovská č. 1116/4, 1116/5, 1116/40 až 1116/47.

### Část A

Předmětným územím prochází vysokotlak VTL, plynovod DN500 PN40, který je dle zákona chráněn ochranným a bezpečnostním pásmem 40 m na obě strany od osy plynovodu. Bezpečnostní pásmo slouží k zamezení případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Z tohoto důvodu důrazně žádáme, aby v této sousední lokalitě nebyla povolena žádná výstavba. Navrhujeme toto území řešit jako odpočinkový, rekreační vnitroblok.

1

### Část B

Lokalita území na kterých se nacházejí vyjmenované pozemky je ohraničena stávající zástavbou parc. č. [REDAKCE] která měla a dosud má charakter první rohové zástavby rodinných domků v Soběšicích.

Stavební čára začínala a končila parcelou č. [REDAKCE] Celá stavba ve funkcionalistickém stylu je situována na jižní stranu. Navrhovaná výstavba (změna) hrubým způsobem mění stávající charakter celé volné zástavby rodinných domů v zahradách.

Plánovaná výstavba řadových domů vytváří nevhodnou negativní bariéru a narušuje přirozený pozvolný přechod od volné přírody lesa k zástavbě rodinných domů lokality Soběšic. Plánovaná výstavba nese všechny negativní znaky výstavby soukromého investičního záměru jen pro lukrativní obchod prodejem nových řadových domů. Tento bezohledný zásah by měl vliv na stávající charakter a úroveň bydlení a soužití současných obyvatel.

1

## Připomínky k novému návrhu Územního plánu města Brna

### Část A

Záměr využití území plánovanou výstavbou hřbitova, není v souladu s charakterem stávající krajiny a prvního rekreačního pásma využití volného času pro občany města Brna.

Tato změna vytváří silnou negativní změnu vlivu na využití území. Nese sebou všechny doprovodné změny prezentované nutným technickým vybavením, parkoviště aut, hromadná doprava, komunikace, sjezdy, sítě, atd., naprosto nevhodné a bezohledné umístění tak mohutné zástavby hřbitova na začátek obydlené části Soběšic přímo ovlivňující úroveň a soužití stávajících obyvatel.

Umístění hřbitova v Soběšicích neprošlo ani před rokem 1998, odborníky architektury byl vždy kritizován. Bylo by smutné, aby současné vedení Brna tento nešetrný způsob projektování podpořilo a následně schválilo.

S pozdravem

Oprávněný vlastník pozemků lokality ulice Útěchovská

V Brně dne 29.6.2020



## **MMB/0300412/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje*

#### **Odůvodnění:**

*Rozsah návrhových ploch bydlení v západní části rozvojové lokality So-8, při ulici Velkomoravská, je převzat z platného ÚPmB, dle kterého je toto území pro výstavbu bydlení určeno,. V návrhu nového ÚP nedochází k podstatné změně podmínek pro stavební využití této části lokality vůči stavu dle platného ÚPmB.. Taktéž návrh prostorové specifikace pro zástavbu "r1" odpovídá nízké míře stavebního využití dle stávajícího IPP o hodnotě 0,4.*

*ÚP vymezuje plochy, nerozhoduje o konkrétním stavebním využití jednotlivých pozemků: tj. nestanovuje přeparcelaci a zda zde budou samostatně stojící domy, skupiny domů či domy řadové. Podmínky využití pozemků se posuzují až v rámci územního řízení. ÚP nemůže ani ovlivnit stávající provedenou parcelaci. Namítaná řadová zástavba se nachází ve stávajících ulicích Pod kaplí, Soběslavova. A je v území charakteristická.*

*Shrneme: funkcí B a navrženou prostorovou specifikací "r1" nový ÚP respektuje navazující stabilizovaná území se zástavbou bydlení.B/r1.*

*Existence ochranných pásem sítí TI je limitem v území, který musí být v rámci zástavby respektován, nebo lze taková vedení v území přeložit, tj. podmínky pro stavební využití upravit.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje*

#### **Odůvodnění:**

*Předmětná lokalita byla v Návrhu ÚPmB (6/2020) vymezena jako územní rezerva V-5 pro prověření potřeby vymezení návrhové plochy veřejné vybavenosti pro umístění sektorového hřbitova z důvodu potřeby navýšení plochy k pohřbívání v městě Brně. Daná lokalita tedy není určena k bezprostřednímu využití pro daný účel, ale je pouze rezervována pro možné budoucí využití. Ze závazné textové části Návrhu ÚPmB vyplývá, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch územních rezerv tzn. že stávající využití pro zemědělskou činnost není touto rezervou de facto vůbec postiženo. V případě, že bude do budoucna vyvolána potřeba „aktivace“ (vymezení návrhových ploch) předmětné rezervy, může tak být učiněno pouze na základě prověření a pouze formou změny územního plánu, která na místě rezervy vymezí příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.*

*Zařazením původní návrhové plochy V/-/h vymezené v Konceptu ÚPmB do územní rezervy V-5 v Návrhu ÚPmB je alespoň částečně naplněn úkol vyplývající ze zadání, který měl stanoven variantně prověřit možnost umístění veřejného pohřebiště v MČ Bystrc a v Soběšicích. Správa hřbitovů vymezení nadále požaduje, rozšíření stávajícího lesního hřbitova v Soběšicích neřeší situaci s nedostatkem míst v tomto sektoru města.*

*Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.*

*Požizovatel tak na základě uvedeného dal pokyn územní rezervu V-5 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele a předmětné území ponechat ve výsledném řešení Návrhu ÚPmB vymezené jako plochu zemědělskou "A".*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300416  
Příl.: .....

7247

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - ~~nejsem~~<sup>\*)</sup> občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1 637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

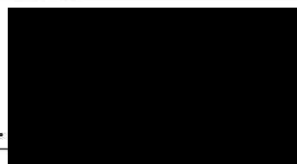
**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

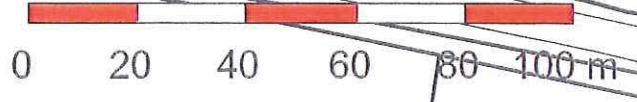


\*nehodící se škrtněte





1:2.000







## **MMB/0300416/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



Došlo dne: 26.06.2020

0300426

7203

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

Fyzická osoba/právník- osoba

MMB/0300426/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo



mmb1es7739b1ba

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m2 – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada  
335/2 o výměře 656 m2 – zahrada  
329 o výměře 3 110 m2 – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda  
316/1 o výměře 977 m2 – orná půda  
315 o výměře 1 963 m2 – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

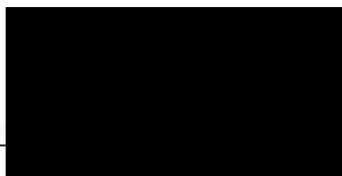
**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

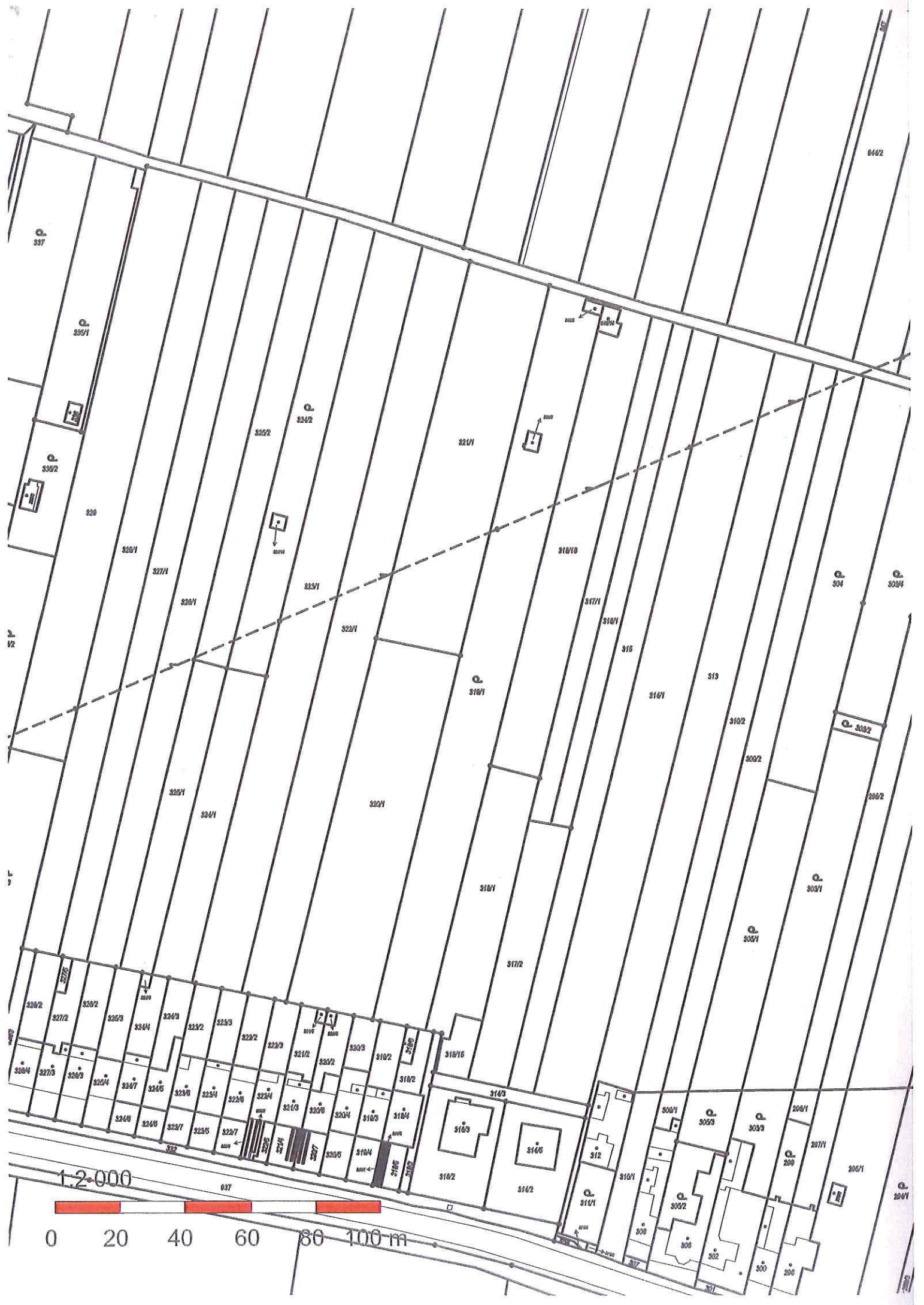
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:



\*nehodící se škrtněte



1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

337

335/1

339/2

320

320/1

327/1

320/1

320/1

324/1

323/1

322/1

320/1

310/1

310/1

317/2

310/2

310/4

310/2

314/2

310/1

312

310/1

300/1

300/2

300/1

300/2

300/1

300/2

300/1

300/2

300/1

300/2

6402

304

300/4

300/2

200/2

300/1

300/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

200/1

300/1

300/2

300/1







## **MMB/0300426/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0300427

6963

**NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území ... Židenice, parc. č. ...

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/přípomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

Souhlasím se změnou funkčního  
využití plochy z krajinné zeleně  
na bydlení pro případnou  
developerskou společnost.

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

V ... Brně ... dne 26.6.2020

Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

Kontakt:

## **MMB/0300427/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky požaduje změnit plochu krajinné zeleně vymezenou na pozemku p.č. 7992/18 v k.ú. Židenice na plochu bydlení.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití části pozemku p.č. 7992/18 v k.ú. Židenice resp. předmětného území. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň a v platném ÚPmB krajinná zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno objekty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Návrhem ÚPmB jsou tak náležitě plněny cíle územního plánování, zejména dle § 18 odst. 4, 5 a 6, jež ukládají v procesu územního plánu dbát na ochranu nezastavěného území, přírody a krajiny.

Mimo to je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva



*vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

*Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB pozemek p.č. 7992/18 v k.ú. Židenice resp. celé předmětné území důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy) a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit. Závěrem upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*


*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo na základě aktuálně zpracovaného podkladu "Plánu ÚSES pro katastrální území Líšeň, Slatina, Židenice" (Ageris s.r.o., 2022), který komplexně prověřil celé dané katastrální území z hlediska ekologicko-stabilizační funkce, k úpravě návrhu spočívající ve změně vymezení skladebných částí ÚSES. Plán ÚSES je odborný oborový dokument, který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Předmětný pozemek p.č. 7992/18 v k.ú. Židenice je tak součástí ochranného překryvného režimu - skladebné části ÚSES a to konkrétně lokálního biocentra s označením LBC Z104. Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (především volné plochy bez zástavby vykazující vyšší biodiverzitu), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy krajinné zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.*

*Dále pro informaci doplňujeme, že z důvodu zjednodušení výkladu a lepší čitelnosti výkresů došlo v grafické části ke sloučení schémat 5.0 Principy uspořádání krajiny (1:25000) a 6.0 Územní systém ekologické stability (1:25000) do podrobnějšího výkresu 2.2 Koncepce uspořádání krajiny (1:10000), který aktuálně obsahuje všechny výše uvedené "ochranné a překryvné režimy".*

Došlo dne: 26-06-2020  
0300456

7204

Č.j. MMB  
Příl. **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh územního plánu města Brna</b>
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		Statutární město Brno Doručeno: 26.06.2020 MMB/0300456/2020 listy: 1 přílohy: druh: li/sv:
Jméno, příjmení / Název společnosti		 mmb1es7739b1d5
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

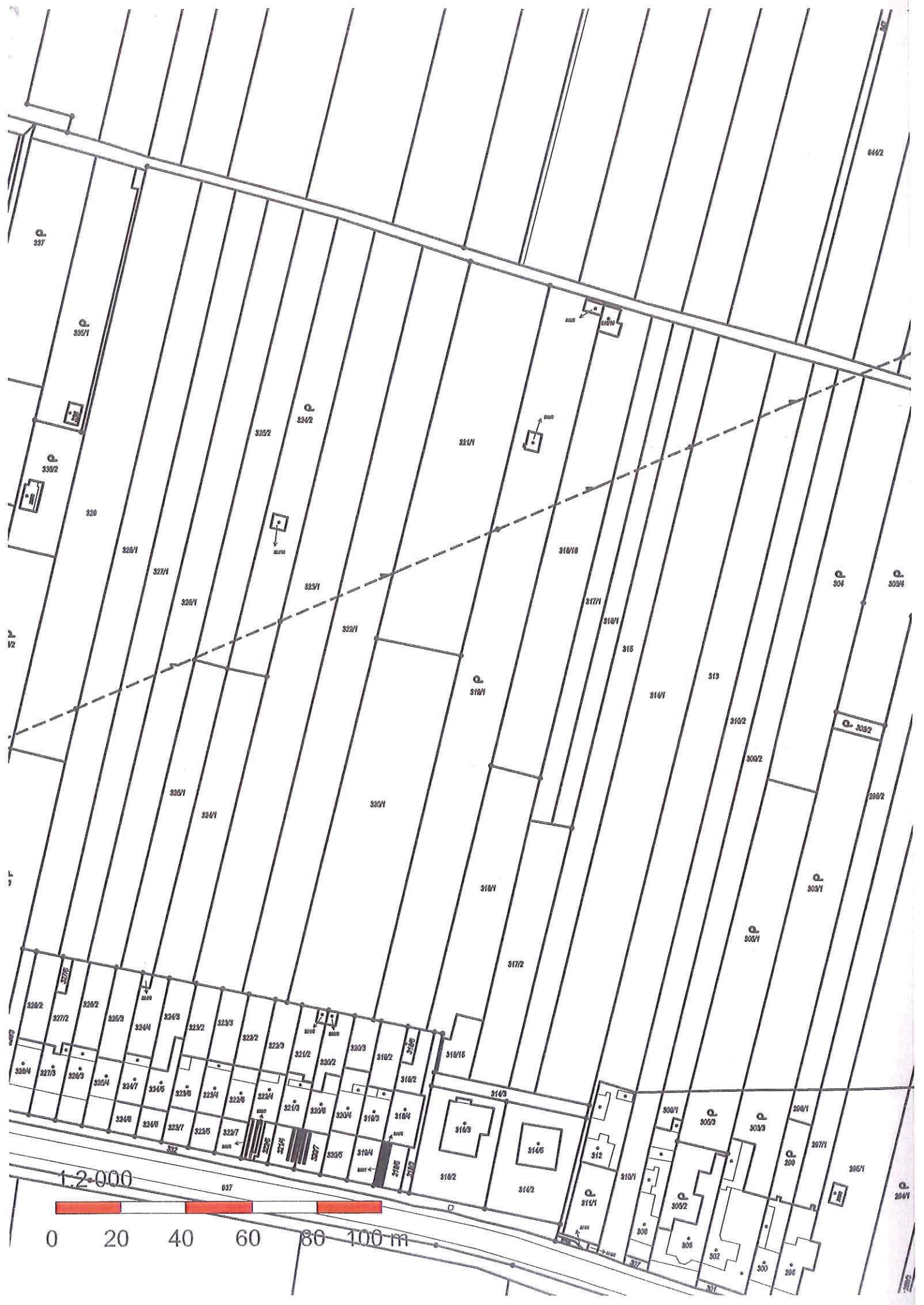
**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

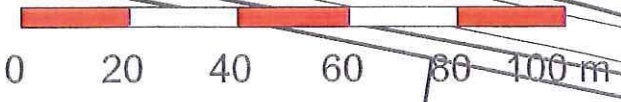
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: 
----------------------	--

\*nehodící se škrtněte



1:2.000







## **MMB/0300456/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídající struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





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

7243

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parc. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Námítky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. [redacted] k.ú. Přízřenice. Uvedený pozemek je v návrhu ÚP v části zařazen do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku p.č. [redacted] je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části tohoto pozemku jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemku p.č. [redacted] zabírající značnou část uvedeného pozemku zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absenteje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění podstatné části [redacted] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy bych uvedenou část pozemků nemohl jako vlastník užívat, disponovat a nakládat, byl bych tak podstatnou mírou omezen ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém



rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemku s hrozbou vyvlastnění této části pozemku. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby pozemek p.č. [REDAKCE] v části navržené změny jako veřejné prostranství, byl vyjmut a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byl pozemek zatížen ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takový pozemek vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část uvedeného pozemku navržená se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající část mého pozemku navrženého v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě je pozemek výše označený zařazený do návrhových ploch bydlení ohrožen prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. 241/1 do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemku [REDAKCE] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

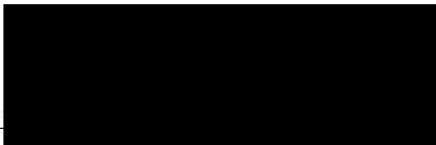
**Zásadně nesouhlasím, aby část pozemku p.č. [REDAKCE] byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celý pozemek p.č. [REDAKCE] v celé jeho výměře a v celém jeho rozsahu byl zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- informace o pozemku p.č. 241/1 – 1xA4
- snímek z kat. mapy – 1xA3

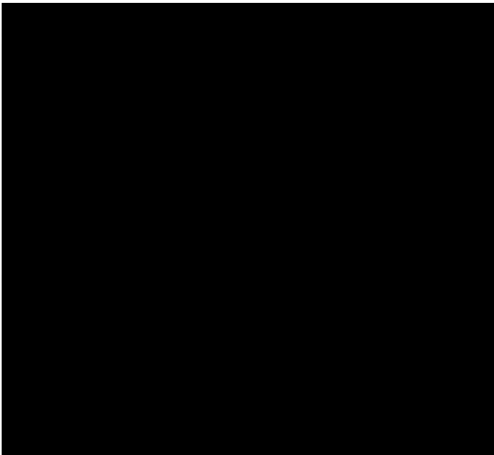
V Brně dne 27.6.2020

Podpis:



*\*nehodící se škrtněte*

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:		
Obec:		
Katastrální území:		
Číslo LV:		
Výměra [m <sup>2</sup> ]:		
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:		
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
	

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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 k 28.06.2020 13:00:00.









## **MMB/0300457/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námitka nesouhlasí se zařazením části pozemku p.č. 241/1 k.ú. Přízřenice v majetku podatele do návrhových ploch veřejných prostranství a požaduje jeho zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemek, jenž je v Návrhu ÚP z velké části součástí stabilizované plochy bydlení, jen velmi malá část před oplocením je zařazena do plochy veřejného prostranství.*

*Pozemek je v těsné návaznosti na zastavitelné plochy bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy této lokality je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídající struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



7007

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne 29-06-2020  
7300461

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

Podatel: Jméno a příjmení: ..  
Datum narození: ..  
Trvale bytem: ..



Jsem – nejsem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo ..... nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
Parcely č. .... ve městě Brně v k. ú.  
Medlánky [611/43] a dále rod. .... u/bytu .....,  
který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medlánky.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítky – Připomínky\* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

### Námítka/Připomínka\* č. 1:

- Vymezení dotčeného území

Medlánky-Řečkovice-Ivanovice, návrhové plochy Me-4 (na konci ul. V Újezdech) a R-3 (Řečkovická kasárna a okolí)

- Obsah

1 - 4

Nesouhlasím s novou komunikací Medlánky-Ivanovice a požaduji její vypuštění z návrhu územního plánu.  
Požaduji změnit plochy C/v3 a B/v3 v návrhové ploše Me-4 na plochu městské zeleně Z pro vybudování nového Medláneckého parku.  
- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována.  
4 Požaduji vypuštění územních rezerv B-7, B-8 a C-2 a zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu.

1 - 4

- Odůvodnění

- Povolením bytové výstavby kolem Řečkovických kasáren a její napojení sběrnou komunikací do Medlánek na ulici V Újezdech a Hudcovu nelze dodržet zákonné limity hluku z dopravy u stávající výstavby na ulici V Újezdech a Hudcova. Měřením hluku z dopravy Krajskou hygienickou stanicí na ulici V Újezdech (u křižovatky V Újezdech/Nadační) bylo prokázáno již nyní limitní hodnota 53,5 dB hluku (měřeno pro denní dobu 6-22 hod). V případě povolení další bytové výstavby a její napojení na ulici V Újezdech se tato hluková zátěž z dopravy prokazatelně zvýší a překročí platný limit 55 dB pro denní dobu. Stávající výstavba při ulici V Újezdech je postavena tak blízko sběrné komunikaci, že nelze dále vysadit stromy, keře a izolační zeleň, která by hlučnost a prašnost z dopravy snížila.

- Dalším měřením Státního zdravotního Ústavu a Krajskou hygienickou stanicí ze dne 28. 4. 2011 a 4. 5. 2011 byla prokázána hluková zátěž na ulici V Újezdech 56,4 dB +- 1,7 dB. Hygienický limit pro území je dán zákonem na 55 dB. Je tedy prokázána přinejmenším limitní hluková zátěž z dopravy již dnes. Povolením další zástavby a silniční propojkou Medlánky-Ivanovice dojde k dalšímu značnému nárůstu dopravy a překročení hygienických limitů hluku. Plánovači tyto limity musí nekompromisně respektovat. (Odkazují i na precedenční rozsudky Nejvyššího soudu 7 Tdo 991/2005 z 15. listopadu 2005 a Evropského soudního dvora C-237/ 07 z 25. 7. 2008.)
- Je zcela zřejmé a prokázáno dopravní studií MČ Medlánky (2011), že hlavní dopravní proud pojedje směrem do Brna přes ulici V Újezdech a Hudcovu a z Brna naopak.
- Navrhovaná zástavba za Řečkovickými kasárnami (plochy Cv3, Bv3 – smíšená obytná a bytová, volná, výška 16m) neodpovídá výšce a druhu stávající zástavby při ulici Terezy Novákové (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m). Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.
- V neposlední řadě odůvodňuji velkým zábořem kvalitní zemědělské půdy I, II a III stupně ochrany
- V konceptech nového ÚP bylo počítáno s velkou plochou městské zeleně na konci ulice V Újezdech, která nyní v návrhu zcela chybí. U Ivanovic se počítá s plochou městské zeleně Z u Medlánek nyní nikoliv. Návrh vůbec nepočítá s nedávnou výsadbou na pozemcích v této lokalitě plocha Me-4. Změnou ploch Cv3 a Bv3 v ploše Me-4 na plochu městské zeleně dojde k rozvoji těchto výsadeb a umožní realizaci nového Medláneckého parku mezi Medlánkami a Řečkovicemi. Dojde k posílení rekreační a pobytové funkce pro stávající i nové obyvatele.

#### **Námítka/Připomínka\* č. 2:**

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro bytovou výstavbu B-6 (zahrady při ul. Vycházková a Turistická) a komunikací O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

- **Obsah**

- Požadují vypuštění územních rezerv B-6 (Medlánecké zahrádky) a územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a zachování ploch zahrádek I.

5

5



- **Odůvodnění**

- Povolením územních rezerv pro budoucí povolení výstavby v zahrádkách a její napojení silnicemi na ulici V Újezdech/Nadační a Purkňovu dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Jako vysoce problematické a nevhodné vidím navrhovanou územní rezervu pro zástavbu zahrádek pod vrcholem Bosně a silniční propojení z ul. V Újezdech/Nadační na ul. Turistickou (u křížku), která je vedena těsně kolem dětského hřiště a přes biokoridor kolem Medláneckého potoka. Dále pak silniční průtah z ul. Turistické (u křížku) na ulici Purkyňova.

### **Námítka/Připomínka\* č. 3:**

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky-Komín, silnice kolem Medláneckého letiště a nový zadní vstup do ZOO

- **Obsah**

- |          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>6</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Požaduji vypuštění nového zadního vstupu do ZOO a k ní navrhované silnice kolem Medláneckého letiště (území přestavby, které umožňuje stavbu silnice).</li><li>◦ Požaduji vypuštění silnice kolem letiště z veřejně prospěšných staveb (Vy/O/0346)</li><li>◦ Požaduji zmenšit rozsah plochy pro rozvoj ZOO tak, aby byl vytvořen prostor pro plynulý přechod areálu do přírodního zázemí v krajině a umožněno nezbytné doplnění trvalých liniových prvků krajinné zeleně pro posílení vodozadržných funkcí krajiny, boj se suchem a migraci rostlin a živočichů.</li></ul> | <b>6</b> |
| <b>8</b> |  | <b>8</b> |

- **Odůvodnění**

- Silnice kolem Medláneckého letiště a její přivedení k novému zadnímu vstupu do ZOO nenávratně poškodí rekreační lokalitu využívanou vícero městskými částmi.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.
- V ZOO Brno je dlouhodobě plánována nákladná investice za stovky milionů do vybudování nového vstupu s parkovištěm od ulice Ondrovy a do nových atrakcí.
- K přesměrování návštěvníků mimo tento hlavní vstup není žádný důvod a navíc je ekonomicky nevhodné nejen pro ZOO, ale i pro město (budování nákladné komunikační infrastruktury, zatěžování dalších oblastí bydlení dopravou) a jeví se jako účelové.
- V okolí letiště jsou dle opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20) stanovena ochranná pásma, mimo jiných také proti klamavým a nebezpečným světlům. Tyto ochranná pásma budou povolením silnice kolem Medláneckého letiště porušena.

### **Námítka/Připomínka\* č. 4:**

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

- **Obsah**



9

o Nesouhlasím s povolením výstavby bytových domů, které umožňují plochy C/v3 (plocha smíšená obytná) a požaduji jejich změnu na plochy W/v3 (komerční vybavenost/kanceláře).

9

1

o Nesouhlasím s navrhovanou sběrnou komunikací z technologického parku k ZŠ Hudcova a požaduji změnu na plochu přestavby od navrhované nové konečné tramvaje č. 12 (u stávající panelky) k ZŠ Hudcova.

1

0

0

#### • Odůvodnění

- o V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty nikoliv bytové domy
- o Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánkách, která je již nyní na hranici kapacity
- o Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu. Z těchto důvodů nelze přivést ještě shora na křižovatku Hudcova u školy kapacitní sběrnou komunikaci z lokalit Technologického parku.
- o Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69  $\mu\text{m}^3$ ) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

#### Výše uvedené námitky/připomínky\* dále odůvodňuji a požaduji:

Požaduji dodržet:

Požaduji aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektována závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábery nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábery a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území. - Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace. - Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

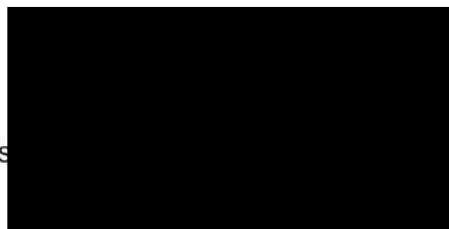
Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medlánkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba v lokalitě za Duhovými Poli směrem k Ivanovicím, případně bytová výstavba na úkor zahrádek a nové silniční spojky s Ivanovicemi, Komínem a průtahy Medlánkami by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 22. 6, ..... 2020

Podpis



## **MMB/0300461/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláncami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánců a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medlánců není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Požadujete změnit v návrhové ploše Me-4 plochy C/v3 a B/v3 na plochu městské zeleně. Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP nebudou návrhové stavební plochy bydlení B a smíšená obytná C v části lokality Me-4 (severně ulice V Újezdech) vymezeny. Zůstane zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond, požadovaná plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se částečně vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Podatel požadujete v rozvojové lokalitě R-3 snížit výškovou úroveň a strukturu zástavby v plochách B a C z v3 na r2. To by však znamenalo eliminovat úroveň vhodnou pro městskou zástavbu v úrovni 6-16 m na úroveň pro rezidenční zástavbu s rodinnými domy do úrovně jen 10 m. Lokalita není určena pro výstavbu rodinných domů, je vhodná zejména pro zástavbu nízkopodlažních obytných*



domů. Pouze v okrajových plochách navazujících na výstavbu stávajících rodinných domů byla zvolena výšková úroveň 2.

Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Věcný obsah námítky byl uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/k3 (potažmo C/v3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-7, B-8 a C-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-7). V současné době je žádoucí aktivovat územní rezervu B-8 pro bydlení a C-2 na k.ú. Medlánský pro smíšené využití...“.

Na základě uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-7 z návrhu ÚPmB vypustit a územní rezervu B-8 aktivovat pro bydlení a C-2 pro smíšenou funkci v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Předmětem námítky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a územních rezerv O-5 a O-6 pro veřejná prostranství. Z důvodu nesouhlasu MČ Brno-Medlánky s rozvojem na k.ú. území Medlánek bude územní rezerva B-6 vypuštěna a území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021 a 27.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, jednou z nich bylo i vypuštění územních rezerv na území Medlánek v souladu s požadavky MČ Brno-Medlánky. Z tohoto důvodu lze námítce částečně vyhovět a územní rezervu B-6 vypustit s tím, že území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.

Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách.

Územní rezerva O-6 bude ponechána v nezměněné podobě, koridor územní rezervy O-5 bude upraven a veden v pokračování územní rezervy O-6 směrem k záměru R/1.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.6 Námítka č.7**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a

prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín – Medlánek řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Rozvojová lokalita Kn-6 pro rozvoj Zoologické zahrady musí mít územním plánem zajištěnou možnost dopravního napojení. Vymezení plochy veřejných prostranství pro zajištění dopravního napojení do západního vstupu ZOO tedy nelze vypustit.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že veřejně prospěšná stavba Vy/O/0346 zůstane zachována.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Rozsah rozvojové plochy Kn-6 "Zoologická zahrada" zpracovatel vyhodnotil na základě II. varianty Konceptu, která byla upravena na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018; a vychází taktéž z Generelu rozvoje ZOO města Brna z roku 2006. Plocha je určena pro expozici Safari. Zahrnuto je i plánované lokální biocentrum s regionálním biokoridorem.



Územní plán se netvoří na období v řádech jednotek let, ale na období několika desetiletí. Z toho důvodu nelze k vymezování nových návrhových ploch přistupovat prizmatem aktuálních plánů a projektů, ale je nutné umožnit vhodné rozšíření předmětných záměrů (v našem případě ZOO) i v dlouhodobém časovém horizontu.

Řešená lokalita bezprostředně navazuje na stávající areál brněnské ZOO, u kterého tak může dojít k plánovanému rozšíření. Je třeba uvést, že navrženým řešením dojde ke zmenšení ploch velkovýrobně obhospodařovaného půdního fondu, k jeho záboru však dojde s naprostým ohledem na přilehlé zemědělské plochy, u kterých nedojde ani ke snížení jejich prostupnosti ani ke ztížení jejich obhospodařování. SEA stanovuje, že plochy jsou akceptovatelné bez dalších podmínek nad rámec podmínek stanovených v ÚP.

Z toho důvodu bude rozvojová plocha Kn-6 ponechána v nezměněném stavu a ponechána bude také možnost nového vstupu na severní straně lokality. Návrh ÚPmB ovšem nestanovuje, a není to ani v jeho kompetenci, jaká bude konkrétní funkce a využití tohoto vstupu (např. zda půjde o vstup pro veřejnost nebo pouze o technický vstup). Z Návrhu ÚPmB bude vypuštěna plocha veřejného prostranství původně vymezená pro umístění parkoviště u tohoto severního vstupu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.9**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Nesouhlasíte s případnou výstavbou bytových domů, kterou umožňují předmětné plochy smíšené obytné v rozvojové lokalitě Me-1 a požadujete změnu ve prospěch ploch komerční vybavenosti (W/v3).

Zpracovatel prověřil nutnost doplnit plochy komerční vybavenosti, a to v severní a jižní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Navyšování dalších ploch W není v lokalitě nutné (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a vymezené plochy W v severní části). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předepsaná územní studie prověří potřebu umístění občanského vybavení, mateřské školy a veřejného prostranství o ploše min. 3000 m<sup>2</sup>. Pro tyto funkce je vhodná smíšená obytná plocha, mezi jejíž hlavní využití patří mimo bydlení také občanské vybavení shodné s plochami V a W, maloobchod, služby a nerušící výroba a sport. Ve smíšené obytné ploše je také nutné dodržet regulativ 30 % zeleně pro disponibilní pozemky, což se v plochách W v takové míře nevyžaduje. Navržení plochy smíšené obytné je z výše uvedených důvodů vhodnější jak plochy komerční vybavenosti W.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.10**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem komunikačního propojení sběrného významu, označeného jako Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova.*

*V souvislosti s úpravou komunikačních propojení v MČ Brno-Medlánky bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraven systém sběrných komunikací v území. Propojení sběrného charakteru Me/1 bude sledováno v upravené poloze souběžně s ulicí Hradeckou.*

*Prostup v území z ulice Purkyňovy do ulice Hudcovy je žádoucí ponechat jako koridor veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

7231

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>Návrh územního plánu města Brna</b>
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDAKCE]	
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDAKCE]	
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDAKCE]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže	
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	



313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda

842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

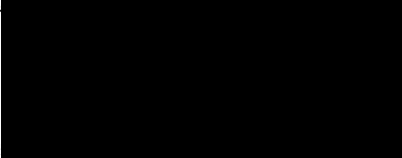
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: 
----------------------	--

\*nehodící se škrtněte









## **MMB/0300466/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.



Došlo dne: 29 -06- 2020

Č. j. MMB: 0300479

7230

## NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDAKCE]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDAKCE]		
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDAKCE]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v plose dotcena navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parc č. [REDAKCE]		
Upřesnění obsahu námítky/přípominky			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Přízřenice		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDAKCE]		
Text námítky/přípominky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
přílohy: <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne			
Námítky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.			
<p>Jak je uvedeno shora jsem vlastníci pozemku p.č. [REDAKCE] k.ú. Přízřenice. Uvedený pozemek je v návrhu ÚP v části zařazen do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku p.č. [REDAKCE] je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části tohoto pozemku jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství <b>zásadně nesouhlasím</b>, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je <b>plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemku p.č. [REDAKCE] zabírající značnou část uvedeného pozemku zcela neopodstatněná a nedůvodná</b>, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. <b>V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.</b></p>			
Začlenění podstatné části [REDAKCE] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy bych uvedenou část pozemků nemohla jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byla bych tak podstatnou mírou omezena ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém			



rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemku s hrozbou vyvlastnění této části pozemku. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby pozemek p.č. [REDAKCE] v části navržené změny jako veřejné prostranství, byl vyjmut a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byl pozemek zatížen ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takový pozemek vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část uvedeného pozemku navržená se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající část mého pozemku navrženého v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě je pozemek výše označený zařazený do návrhových ploch bydlení ohrožen prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. 241/1 do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemku [REDAKCE] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby část pozemku p.č. [REDAKCE] byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celý pozemek p.č. [REDAKCE] v celé jeho výměře a v celém jeho rozsahu byl zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- informace o pozemku p.č. 241/1 – 1xA4
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 27.6.2020

Podp

.....

.....

*\*nehodící se škrtněte*



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ    Výměra

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

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 k 28.06.2020 11:00:00.









## **MMB/0300479/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

7229

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 29-06-2020

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **Návrh územního plánu města Brna**

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
 navrhovanou změnou  
 Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část      Brno – Přízřenice

Katastrální území      Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda
---	---

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/2 o výměře 571m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

- ano  
 ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkově vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**



Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: 
----------------------	---

\*nehodící se škrtněte



6442

335/1

335/1

335/2

324/2

325/2

321/1

320

320/1

327/1

320/1

320/1

323/1

322/1

318/10

317/1

310/1

316

304

303/4

310/1

310/1

313

310/2

300/2

303/2

200/2

303/1

305/1

310/1

317/2

326/2

327/2

320/2

326/3

324/4

323/2

323/3

322/2

322/3

321/2

320/2

320/3

310/2

318/2

318/15

314/3

328/4

327/3

326/3

320/4

324/7

324/5

323/0

323/4

322/0

322/4

321/3

320/0

320/4

318/5

310/4

316/5

310/2

324/0

324/0

323/7

323/5

322/7

322/5

321/4

320/5

318/5

310/2

316/3

314/3

316/2

314/2

310/1

312

310/1

300/1

305/3

303/3

305/2

300

302

300

200/1

200

200

200/1

200/1

205/1

205/1

200/1

1:2,000

037

0 20 40 60 80 100 m





## **MMB/0300485/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parc

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Námítky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. [redacted] k.ú. Přízřenice. Uvedený pozemek je v návrhu ÚP v části zařazen do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku p.č. [redacted] je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části tohoto pozemku jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemku p.č. [redacted] zabírající značnou část uvedeného pozemku zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění podstatné části [redacted] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy bych uvedenou část pozemků nemohl jako vlastník užívat, disponovat a nakládat, byl bych tak podstatnou mírou omezen ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém



rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemku s hrozbou vyvlastnění této části pozemku. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby pozemek p.č. [REDAKCE] v části navržené změny jako veřejné prostranství, byl vyjmut a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byl pozemek zatížen ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takový pozemek vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část uvedeného pozemku navržená se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající část mého pozemku navrženého v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě je pozemek výše označený zařazený do návrhových ploch bydlení ohrožen prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č. [REDAKCE] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemku [REDAKCE] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č. [REDAKCE] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

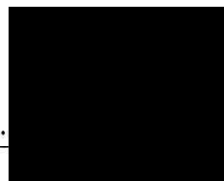
**Zásadně nesouhlasím, aby část pozemku p.č. [REDAKCE] byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celý pozemek p.č. [REDAKCE] v celé jeho výměře a v celém jeho rozsahu byl zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- informace o pozemku p.č. [redacted] - 1xA4
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 27.6.2020

Podpis:



*\*nehodící se škrtněte*

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]	[redacted]
Obec:	[redacted]	[redacted]
Katastrální území:	[redacted]	[redacted]
Číslo LV:	[redacted]	[redacted]
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	[redacted]	[redacted]
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	[redacted]
Mapový list:	[redacted]	[redacted]
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	[redacted]
Druh pozemku:	zahrada	[redacted]

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	[redacted]	Podíl
------------------	------------	-------

## Způsob ochrany nemovitosti

Název	[redacted]
zemědělský půdní fond	[redacted]

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	[redacted]
------	--------	------------

## Omezení vlastnického práva

Typ	[redacted]
Zástavní právo smluvní	[redacted]

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	[redacted]
--	------------

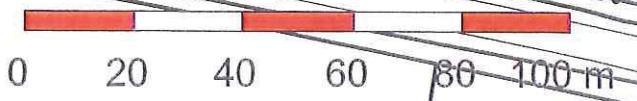
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.06.2020 13:00:00.





1:2.000







## **MMB/0300494/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí se zařazením části pozemku p.č. 241/2 k.ú. Přízřenice v majetku podatele do ploch veřejných prostranství a požaduje jeho zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení. Jedná se o pozemek přiléhající k ul. Zelné, jenž je v Návrhu ÚP součástí stabilizované plochy bydlení. Jeho koncová část přiléhající k ulici byla přiřazena do stabilizované plochy veřejných prostranství. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. V tomto případě byl zohledněn stav v území – neoplocené předzahrádky – ty jsou jako součást pozemku stavby určeny pro rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací a pro odstavování vozidel.*

*Pojem veřejné prostranství definuje zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v § 34. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Z této definice je zřejmé, že není důležité, kdo je vlastníkem daného pozemku, ale jaké funkce pozemek plní. Aspekty této veřejnoprávní regulace ostatně vlastníka nijak nezatěžují, ale naopak mu jeho právní postavení jako vlastníka takového pozemku zlepšují (např. veřejnoprávní ochranou proti znečišťování veřejných prostranství podle § 10 písm. c) a § 58 zákona o obcích, zajišťováním veřejného pořádku podle § 10 písm. a) citovaného zákona atd.).*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*



Došlo dne: 26-06-2020


č.j. MMB 0300499

Kounicova 67

601 67 Brno

7206

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Návrh územního plánu města Brna	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 26.06.2020	
Jméno, příjmení / Název společnosti		MMB/0300499/2020	
Datum narození/ Identifikační číslo		listy:1 přílohy: druh: li/sv:	
Trvalé bydliště/ sídlo		 mmb1es7739b203	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou		
Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část	Brno – Přízřenice		
Katastrální území	Přízřenice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda		

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změny, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:

.....

.....

\*nehodící se škrtněte









## **MMB/0300499/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

6995

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne:	29-06-2020
	0300500

**Podatel:** Jméno a příjmení: .....  
 Datum narození: .....  
 Trvale bytem: .....

Jsem – nejsem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo ..... nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
 Parcel/y č. .... ve městě Brně v k. ú.  
 Medlánky [611743] a dále rodinného domu/bytu .....  
 který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medlánky.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítky – Přípomínky\* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

### Námítka/Přípomínka\* č. 1:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky-Řečkovice-Ivanovice, návrhové plochy Me-4 (na konci ul. V Újezdech) a R-3 (Řečkovická kasárna a okolí)

- **Obsah**

- Nesouhlasím s novou komunikací Medlánky-Ivanovice a požaduji její vypuštění z návrhu územního plánu.
- Požaduji změnit plochy C/v3 a B/v3 v návrhové ploše Me-4 na plochu městské zeleně Z pro vybudování nového Medláneckého parku.
- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována.
- Požaduji vypuštění územních rezerv B-7, B-8 a C-2 a zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu.

1  
-  
4

1  
-  
4

- **Odůvodnění**

- Povoláním bytové výstavby kolem Řečkovických kasáren a její napojení sběrnou komunikací do Medlánek na ulici V Újezdech a Hudcovu nelze dodržet zákonné limity hluku z dopravy u stávající výstavby na ulici V Újezdech a Hudcova. Měření hluku z dopravy Krajskou hygienickou stanicí na ulici V Újezdech (u křižovatky V Újezdech/Nadační) bylo prokázáno již nyní limitní hodnota 53,5 dB hluku (měřeno pro denní dobu 6-22 hod). V případě povolení další bytové výstavby a její napojení na ulici V Újezdech se tato hluková zátěž z dopravy prokazatelně zvýší a překročí platný limit 55 dB pro denní dobu. Stávající výstavba při ulici V Újezdech je postavena tak blízko sběrné komunikaci, že nelze dále vysadit stromy, keře a izolační zeleň, která by hluchost a prašnost z dopravy snížila.

- Dalším měřením Státního zdravotního Ústavu a Krajskou hygienickou stanicí ze dne 28. 4. 2011 a 4. 5. 2011 byla prokázána hluková zátěž na ulici V Újezdech 56,4 dB +- 1,7 dB. Hygienický limit pro území je dán zákonem na 55 dB. Je tedy prokázána přinejmenším limitní hluková zátěž z dopravy již dnes. Povolením další zástavby a silniční propojkou Medlánky-Ivanovice dojde k dalšímu značnému nárůstu dopravy a překročení hygienických limitů hluku. Plánovači tyto limity musí nekompromisně respektovat. (Odkazují i na precedenční rozsudky Nejvyššího soudu 7 Tdo 991/2005 z 15. listopadu 2005 a Evropského soudního dvora C-237/ 07 z 25. 7. 2008.)
- Je zcela zřejmé a prokázáno dopravní studií MČ Medlánky (2011), že hlavní dopravní proud pojedje směrem do Brna přes ulici V Újezdech a Hudcovu a z Brna naopak.
- Navrhovaná zástavba za Řečkovickými kasárnami (plochy Cv3, Bv3 – smíšená obytná a bytová, volná, výška 16m) neodpovídá výšce a druhu stávající zástavby při ulici Terezy Novákové (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m). Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.
- V neposlední řadě odůvodňují velkým zábořem kvalitní zemědělské půdy I, II a III stupně ochrany
- V konceptech nového ÚP bylo počítáno s velkou plochou městské zeleně na konci ulice V Újezdech, která nyní v návrhu zcela chybí. U Ivanovic se počítá s plochou městské zeleně Z u Medlánek nyní nikoliv. Návrh vůbec nepočítá s nedávnou výsadbou na pozemcích v této lokalitě plocha Me-4. Změnou ploch Cv3 a Bv3 v ploše Me-4 na plochu městské zeleně dojde k rozvoji těchto výsadeb a umožní realizaci nového Medláneckého parku mezi Medláňkami a Řečkovickými. Dojde k posílení rekreační a pobytové funkce pro stávající i nové obyvatele.

#### **Námítka/Připomínka\* č. 2:**

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro bytovou výstavbu B-6 (zahrady při ul. Vycházková a Turistická) a komunikací O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

- **Obsah**

- Požadují vypuštění územních rezerv B-6 (Medlánecké zahrádky) a územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a zachování ploch zahrádek I.

5

5



- **Odůvodnění**

- Povolením územních rezerv pro budoucí povolení výstavby v zahrádkách a její napojení silnicemi na ulici V Újezdech/Nadační a Purkňovu dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Jako vysoce problematické a nevhodné vidím navrhovanou územní rezervu pro zástavbu zahrádek pod vrcholem Bosně a silniční propojení z ul. V Újezdech/Nadační na ul. Turistickou (u křížku), která je vedena těsně kolem dětského hřiště a přes biokoridor kolem Medláneckého potoka. Dále pak silniční průtah z ul. Turistické (u křížku) na ulici Purkyňova.

### Námítka/Připomínka\* č. 3:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky-Komín, silnice kolem Medláneckého letiště a nový zadní vstup do ZOO

- **Obsah**

6

- Požaduji vypuštění nového zadního vstupu do ZOO a k ní navrhované silnice kolem Medláneckého letiště (území přestavby, které umožňuje stavbu silnice).
- Požaduji vypuštění silnice kolem letiště z veřejně prospěšných staveb (Vy/O/0346)
- Požaduji zmenšit rozsah plochy pro rozvoj ZOO tak, aby byl vytvořen prostor pro plynulý přechod areálu do přírodního zázemí v krajině a umožněno nezbytné doplnění trvalých liniových prvků krajinné zeleně pro posílení vodozadržných funkcí krajiny, boj se suchem a migraci rostlin a živočichů.

-

8

6

-

8

- **Odůvodnění**

- Silnice kolem Medláneckého letiště a její přivedení k novému zadnímu vstupu do ZOO nenávratně poškodí rekreační lokalitu využívanou vícero městskými částmi.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.
- V ZOO Brno je dlouhodobě plánována nákladná investice za stovky milionů do vybudování nového vstupu s parkovištěm od ulice Ondrovy a do nových atrakcí.
- K přesměrování návštěvníků mimo tento hlavní vstup není žádný důvod a navíc je ekonomicky nevhodné nejen pro ZOO, ale i pro město (budování nákladné komunikační infrastruktury, zatěžování dalších oblastí bydlení dopravou) a jeví se jako účelové.
- V okolí letiště jsou dle opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20) stanovena ochranná pásma, mimo jiných také proti klamavým a nebezpečným světlům. Tyto ochranná pásma budou povolením silnice kolem Medláneckého letiště porušena.

### Námítka/Připomínka\* č. 4:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

- **Obsah**

- Nesouhlasím s povolením výstavby bytových domů, které umožňují plochy C/v3 (plocha smíšená obytná) a požaduji jejich změnu na plochy W/v3 (komerční vybavenost/kanceláře).
- Nesouhlasím s navrhovanou sběrnou komunikací z technologického parku k ZŠ Hudcova a požaduji změnu na plochu přestavby od navrhované nové konečné tramvaje č. 12 (u stávající panelky) k ZŠ Hudcova.

- **Odůvodnění**

- V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty nikoliv bytové domy
- Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánkách, která je již nyní na hranici kapacity
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu. Z těchto důvodů nelze přivést ještě shora na křižovatku Hudcova u školy kapacitní sběrnou komunikaci z lokalit Technologického parku.
- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69  $\mu\text{m}^3$ ) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

**Výše uvedené námitky/připomínky\* dále odůvodňuji a požaduji:**

Požaduji dodržet:

Požaduji aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektovaná závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábery nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábery a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území. - Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace. - Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

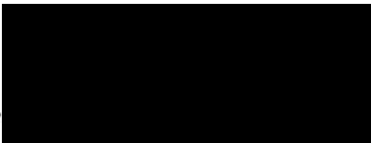
Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.



Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medlánkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba v lokalitě za Duhovými Poli směrem k Ivanovicím, případně bytová výstavba na úkor zahrádek a nové silniční spojky s Ivanovicemi, Komínem a průtahy Medlánkami by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 22. 6. .... 2020

Podpis .  .....



## **MMB/0300500/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medláncami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.*

*Vyhodnocení z r. 2020:*

*„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.*

*V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánců a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“*

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora. S územím MČ Brno-Medlánců není propojen.*

*Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Požadujete změnit v návrhové ploše Me-4 plochy C/v3 a B/v3 na plochu městské zeleně. Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP nebudou návrhové stavební plochy bydlení B a smíšená obytná C v části lokality Me-4 (severně ulice V Újezdech) vymezeny. Zůstane zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond, požadovaná plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se částečně vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Podatel požadujete v rozvojové lokalitě R-3 snížit výškovou úroveň a strukturu zástavby v plochách B a C z v3 na r2. To by však znamenalo eliminovat úroveň vhodnou pro městskou zástavbu v úrovni 6-16 m na úroveň pro rezidenční zástavbu s rodinnými domy do úrovně jen 10 m. Lokalita není určena pro výstavbu rodinných domů, je vhodná zejména pro zástavbu nízkopodlažních obytných*

domů. Pouze v okrajových plochách navazujících na výstavbu stávajících rodinných domů byla zvolena výšková úroveň 2.

Konečné rozhodnutí o námítce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Věcný obsah námítky byl uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

Plochy smíšené obytné C/k3 (potažmo C/v3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chváta, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-7, B-8 a C-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-7). V současné době je žádoucí aktivovat územní rezervu B-8 pro bydlení a C-2 na k.ú. Medlánek pro smíšené využití...“.

Na základě uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-7 z návrhu ÚPmB vypustit a územní rezervu B-8 aktivovat pro bydlení a C-2 pro smíšenou funkci v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Předmětem námítky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a územních rezerv O-5 a O-6 pro veřejná prostranství. Z důvodu nesouhlasu MČ Brno-Medlánky s rozvojem na k.ú. území Medlánek bude územní rezerva B-6 vypuštěna a území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021 a 27.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, jednou z nich bylo i vypuštění územních rezerv na území Medlánek v souladu s požadavky MČ Brno-Medlánky. Z tohoto důvodu lze námítce částečně vyhovět a územní rezervu B-6 vypustit s tím, že území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.

Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studií budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách.

Územní rezerva O-6 bude ponechána v nezměněné podobě, koridor územní rezervy O-5 bude upraven a veden v pokračování územní rezervy O-6 směrem k záměru R/1.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námítka č.6 Námítka č.7**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a



prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu“ komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci“ nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín – Medlánek řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

Rozvojová lokalita Kn-6 pro rozvoj Zoologické zahrady musí mít územním plánem zajištěnou možnost dopravního napojení. Vymezení plochy veřejných prostranství pro zajištění dopravního napojení do západního vstupu ZOO tedy nelze vypustit.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že veřejně prospěšná stavba Vy/O/0346 zůstane zachována.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Rozsah rozvojové plochy Kn-6 "Zoologická zahrada" zpracovatel vyhodnotil na základě II. varianty Konceptu, která byla upravena na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018; a vychází taktéž z Generelu rozvoje ZOO města Brna z roku 2006. Plocha je určena pro expozici Safari. Zahrnuto je i plánované lokální biocentrum s regionálním biokoridorem.

Územní plán se netvoří na období v řádech jednotek let, ale na období několika desetiletí. Z toho důvodu nelze k vymezování nových návrhových ploch přistupovat prizmatem aktuálních plánů a projektů, ale je nutné umožnit vhodné rozšíření předmětných záměrů (v našem případě ZOO) i v dlouhodobém časovém horizontu.

Řešená lokalita bezprostředně navazuje na stávající areál brněnské ZOO, u kterého tak může dojít k plánovanému rozšíření. Je třeba uvést, že navrženým řešením dojde ke zmenšení ploch velkovýrobně obhospodařovaného půdního fondu, k jeho záboru však dojde s naprostým ohledem na přilehlé zemědělské plochy, u kterých nedojde ani ke snížení jejich prostupnosti ani ke ztížení jejich obhospodařování. SEA stanovuje, že plochy jsou akceptovatelné bez dalších podmínek nad rámec podmínek stanovených v ÚP.

Z toho důvodu bude rozvojová plocha Kn-6 ponechána v nezměněném stavu a ponechána bude také možnost nového vstupu na severní straně lokality. Návrh ÚPmB ovšem nestanovuje, a není to ani v jeho kompetenci, jaká bude konkrétní funkce a využití tohoto vstupu (např. zda půjde o vstup pro veřejnost nebo pouze o technický vstup). Z Návrhu ÚPmB bude vypuštěna plocha veřejného prostranství původně vymezená pro umístění parkoviště u tohoto severního vstupu.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.9**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Nesouhlasíte s případnou výstavbou bytových domů, kterou umožňují předmětné plochy smíšené obytné v rozvojové lokalitě Me-1 a požadujete změnu ve prospěch ploch komerční vybavenosti (W/v3).

Zpracovatel prověřil nutnost doplnit plochy komerční vybavenosti, a to v severní a jižní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Navyšování dalších ploch W není v lokalitě nutné (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a vymezené plochy W v severní části). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předepsaná územní studie prověří potřebu umístění občanského vybavení, mateřské školy a veřejného prostranství o ploše min. 3000 m<sup>2</sup>. Pro tyto funkce je vhodná smíšená obytná plocha, mezi jejíž hlavní využití patří mimo bydlení také občanské vybavení shodné s plochami V a W, maloobchod, služby a nerušící výroba a sport. Ve smíšené obytné ploše je také nutné dodržet regulativ 30 % zeleně pro disponibilní pozemky, což se v plochách W v takové míře nevyžaduje. Navržení plochy smíšené obytné je z výše uvedených důvodů vhodnější jak plochy komerční vybavenosti W.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.10**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem komunikačního propojení sběrného významu, označeného jako Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova.*

*V souvislosti s úpravou komunikačních propojení v MČ Brno-Medlánky bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraven systém sběrných komunikací v území. Propojení sběrného charakteru Me/1 bude sledováno v upravené poloze souběžně s ulicí Hradeckou.*

*Prostup v území z ulice Purkyňovy do ulice Hudcovy je žádoucí ponechat jako koridor veřejného prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*





7130

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 26-06-2020

Č.j. MMB: 0300507

PPH:

Statutární město Brno  
Doručeno: 26.06.2020  
MMB/0300507/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 1 /sv:



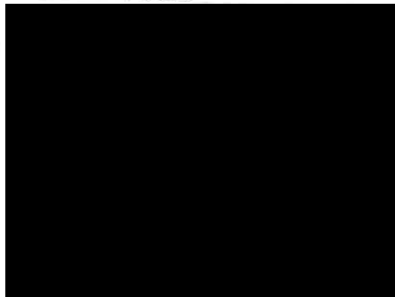
mmb1es7739b20e

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Dominikánské nám. 196/1  
601 67 Brno

Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

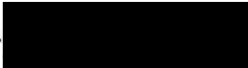
V Brně dne 24.6.2020

Podatel:



## Námítky proti návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

### I. Aktivní legitimace

1. Statutární město Brno připravuje nový územní plán, jehož návrh určený pro veřejné projednání je zveřejněn na internetových stránkách <https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/?c=-598156%3A-1160771&z=4&lb=zm-brno&ly=v21&lbo=1&lyo=> a byl projednán na veřejném projednání dne 22. a 23. 6. 2020 (dále jen „Územní plán“).
2. Podatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 
3. v k.ú. Útěchov u Brna (dále jen „Pozemek“).
4. Pozemek je součástí plochy vymezené v Územním plánu jako rozvojová lokalita U-2 Kubánky (dále jen „Lokalita“).
5. Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je Podatel dotčen návrhem řešení Lokality, neboť v Lokalitě vlastní Pozemek, a je proto oprávněn podat proti návrhu ÚP námítky.
6. Podatel tímto jako vlastník Pozemku podává dále uvedené námítky proti návrhu Územního plánu a to konkrétně proti Lokalitě.

### II. Odůvodnění námitek

## Omezení Lokality dle karty lokalit

7. Příloha č. 1 (karty lokalit) závazné textové části návrhu Územního plánu stanoví, že *pro rozvoj Lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot je stanoveno rozšířit stávající obslužnou komunikaci v prodloužení ulice Kubánky pro kvalitní obsluhu území.*
8. Příloha č. 1.2 (karty lokalit – odůvodnění) textové části odůvodnění návrhu Územního plánu pro Lokality stanoví, že: *„Je nutné novou výstavbu koordinovat s rozšířením současné účelové cesty, která nesplňuje parametry pro plánovanou výstavbu.*

### 1 Námitka č. 1 - nemožnost rozšíření komunikace bez souhlasu vlastníků okolních pozemků

9. Stávající komunikace podél Lokality je účelovou komunikací se zpevněným povrchem, která se nachází na pozemku parc. č. 76/5 v k.ú. Útěchov u Brna (všechny dále uváděné pozemky se nachází též v k.ú. Útěchov u Brna, tento údaj nebude pro zjednodušení textu dále uváděn) ve vlastnictví Statutárního města Brna. Šířka tohoto pozemku je cca 4,5 m, šířka účelové komunikace na tomto pozemku je cca 4 metry.

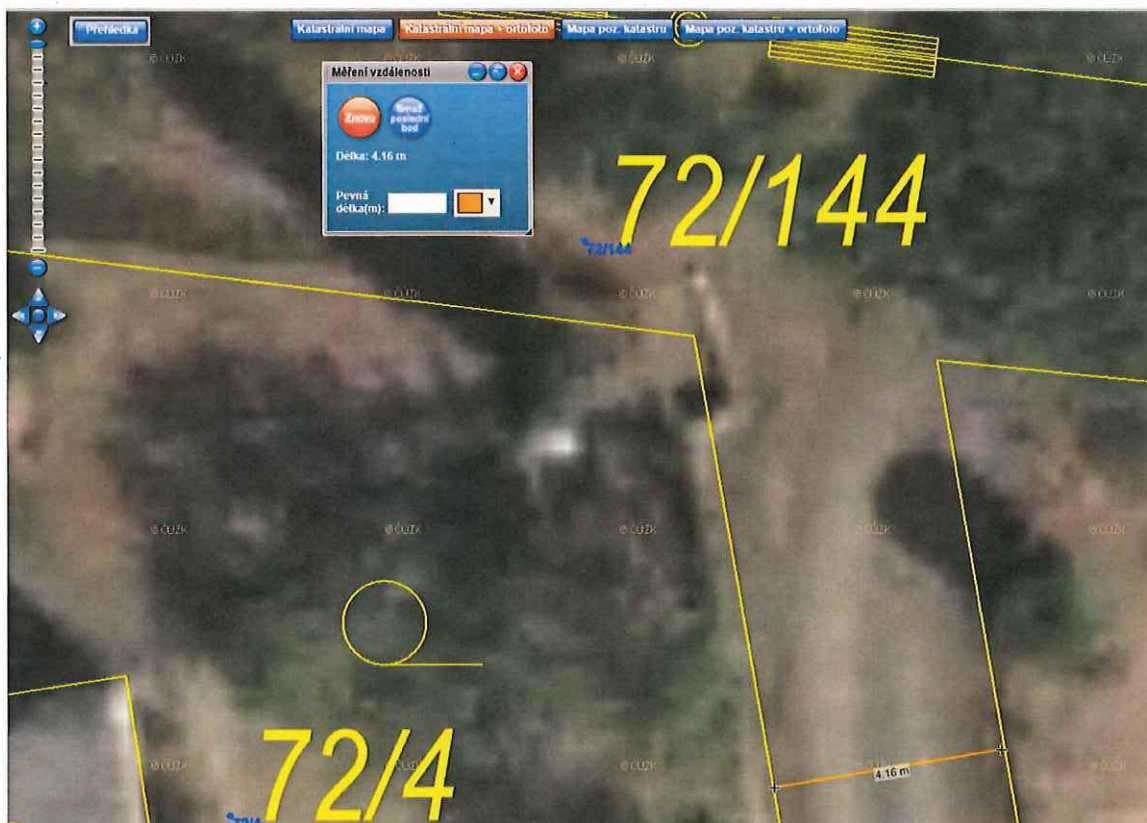


10. Rozšířit stávající účelovou komunikaci na pozemku parc. č. 76/5 je fakticky možné jen na pozemky po stranách pozemní komunikace, které však ani v jednom případě nejsou ve vlastnictví Statutárního města Brna. Pakliže kterýkoliv z vlastníků pozemků, na nichž by mělo dojít k rozšíření pozemní komunikace, nebude s rozšířením pozemní komunikace souhlasit, nebude její rozšíření možné, neboť pro účely výstavby místní komunikace není možné právo k pozemkům vyvlastnit.
11. Pokud by byl návrh Územního plánu přijat v současné podobě, tedy s omezením Lokality uvedeným shora v odstavci 7 a 8, pak může kterýkoliv z okolních vlastníků zcela zablokovat výstavbu rodinných domů v Lokalitě, pokud nebude souhlasit s rozšířením stávající účelové komunikace.
12. Stavební úřad v této souvislosti pak nebude schopen umístit v Lokalitě žádný nový rodinný dům, neboť nebude možné „novou výstavbu koordinovat s rozšířením současné účelové cesty“, jak uvádí odůvodnění textové části návrhu Územního plánu. **Z tohoto důvodu pak hrozí riziko, že účel využití Lokality pro bydlení zůstane nenaplněn a k výstavbě rodinných domů vůbec nedojde!**

### 2 Námitka č. 2 – existence vyhovujícího napojení pozemků v Lokalitě na pozemní komunikace



13. V jižní části Lokality se na pozemku parc. č. [REDAKCE] nachází rodinný dům, pro jehož umístění bylo ze strany stavebního úřadu nezbytné vyhodnotit otázku připojení pozemku na pozemní komunikaci. Vzhledem k tomu, že budova již na uvedeném pozemku stojí, **stavební úřad dospěl k závěru, že účelová komunikace na pozemku parc. č. 76/5 dostatečným způsobem zajišťuje napojení pozemku parc. č. [REDAKCE] na pozemní komunikaci.**
14. Stejně tak v plochách západně od ulice Kubánky a pozemku parc. č. 76/5 se nachází množství rodinných domů, které jsou obsluhovány z účelové komunikace se zpevněným povrchem umístěné na pozemcích parc. č. [REDAKCE]
15. U těchto rodinných domů **stavební úřad též posoudil, že pozemky jsou vhodným způsobem připojeny na pozemní komunikaci**, přestože pozemek parc. č. [REDAKCE] na němž se nachází účelová komunikace, má v severojižní části od pozemku parc. č. [REDAKCE] až k pozemku parc. č. [REDAKCE] největší šířku jen cca 4 metry a účelová komunikace, která se na něm nachází má šířku jen cca 3,5 metru, je tedy dokonce užší než účelová komunikace na pozemku parc. č. 76/5 podél Lokality.



16. Není tedy pravdou informace uvedená v návrhu Územního plánu v kartě Lokality, že současná účelová komunikace „*nesplňuje parametry pro plánovanou zástavbu*“.

**3**

**Námítka č. 3 - nekonceptnost vymezení Lokality a okolních ploch bydlení, neproporcionalita omezení**

**3**

17. Lokalita a plochy západně od ulice Kubánky a pozemku parc. č. 76/5 (vyjma plochy západně od pozemku parc. č. [REDAKCE] (dále jen „**Plochy bydlení**“) jsou vymezeny jako plochy bydlení, přičemž místní komunikací v ulici Kubánky je obsluhována pouze malá část této plochy mezi pozemky parc. č. [REDAKCE] zbývající část Plochy bydlení je obsluhována z účelové komunikace na pozemcích parc. č. [REDAKCE]
18. Přestože účelová komunikace na pozemcích mimo pozemek parc. č. 76/5 podél Lokality je dvakrát delší a zároveň užší než účelová komunikace na pozemku parc. č. 76/5, není pro pozemky podél



účelové komunikace mimo pozemek parc. č. 76/5 stanoveno omezení v podobě nutnosti koordinovat výstavbu s rozšířením účelové komunikace. **Zcela nelogicky je však toto omezení stanoveno pro Lokalitu, která je obsloužena kratší a širší účelovou komunikací než v případě dle předchozí věty.**

19. Stanovení omezující podmínky rozšíření účelové komunikace a koordinace výstavby rodinných domů s tímto rozšířením pro Lokalitu je proto omezením zcela neproporcionálním, které s ohledem na absenci stejného omezení nepřijatelným způsobem zasahuje do vlastnického práva Podatele k Pozemku a vytváří nedůvodnou nerovnováhu mezi právy vlastníků pozemků umístěných v Lokalitě a právy vlastníků pozemků ve zbývající části Plochy k bydlení neobsluhované shora uvedenou místní komunikací.

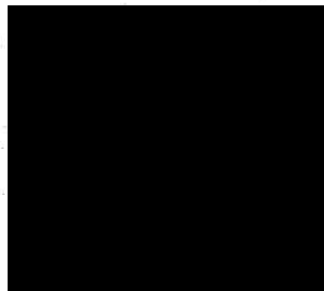
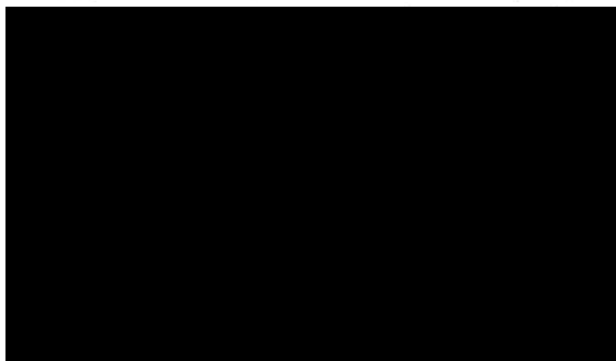
### III. Návrh

20. Vzhledem ke shora uvedeným důvodům, tedy

- 20.1. faktické nemožnosti rozšíření účelové komunikace na pozemku parc. č. 76/5 v případě nesouhlasu kteréhokoliv vlastníka dotčeného rozšířením komunikace, což by znamenalo nemožnost jakékoliv výstavby rodinných domů v Lokalitě,
- 20.2. existenci napojení pozemků v Lokalitě na pozemní komunikaci v rozsahu a kvalitě, která je v souladu s aktuálně platnými a účinnými právními předpisy,
- 20.3. nekoncepčnosti a neproporcionalitě omezení práva vlastníků pozemků v Lokalitě v porovnání s neomezeným právem vlastníků pozemků ve zbývající Ploše bydlení (mimo pozemků obslužených místní komunikací), kde je účelová komunikace užší a dvojnásobně delší než podél Lokality, ale paradoxně bez požadavků na rozšíření a bez nutnosti koordinovat její rozšíření s výstavbou,

Podatel navrhuje, aby byla Lokalita z karet lokalit zcela vypuštěna a plocha bydlení, v níž se nachází Pozemek Podatele, tak nebyla omezena podmínkou nutnosti rozšíření účelové komunikace a podmínkou nutnosti koordinace výstavby s tímto rozšířením, nebo

- I. aby z části „Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot“ karty Lokality v závazné textové části návrhu Územního plánu, byl odstraněn text: „- rozšířit stávající obslužnou komunikaci v prodloužení ulice Kubánky pro kvalitní obsluhu území“, a
- II. aby z části „Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot“ karty Lokality v textové části odůvodnění návrhu Územního plánu, byl odstraněn text: „Je nutné novou výstavbu koordinovat s rozšířením současné účelové cesty, která nespĺňuje parametry pro plánovanou výstavbu.“



## **MMB/0300507/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s rozšířením ulice Kubánky.*

*Stávající šířka koridoru s komunikací v ulici Kubánky je 4,5 m. Vyhláškou 501/2006 Sb., v platném znění, je v § 22 odst. (2) stanovena minimální šířka veřejného prostranství s jednosměrnou pozemní komunikací zpřístupňující pozemky 6,5 m. Byť na úrovni ÚP nejsou vymezovány jednotlivé pozemky dle třetí části vyhlášky, návrhem funkčních ploch (dle části druhé vyhlášky) musí ÚP umožnit využití území v souladu s právními předpisy. Vlastníci pozemků jsou taktéž při svých stavebních záměrech vázáni platnou legislativou a musejí ji dodržovat, byť má dojít k zásahu do jejich pozemků pro potřebu veřejného účelu - zde uličního prostranství.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Územní plán neřeší napojení jednotlivých pozemků na pozemní komunikace, nezabývá se ani šířkovými parametry místních komunikací. Námítka je podložena rozhodováním příslušného stavebního úřadu, který stavby umísťuje a rozhoduje o podmínkách využití pozemků včetně jejich dopravního napojení. Územní plán vymezením funkčních ploch musí umožnit využití území v souladu s platnou legislativou, pro pořizovatele ani zpracovatele nového ÚP není podstatný způsob, jakým stavení úřad v následných řízeních vyhodnocuje soulad s právními předpisy a zdůvodňuje je, pořizovatel ÚP i zpracovatel ÚP musí právní předpisy respektovat.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Návrh nového ÚP vymezuje plochu veřejných prostranství v nezbytných šířkových parametrech nejen pro rozšíření jižní části ulice Kubánky, ale stejně tak i pro rozšíření ulice Chlumpy, zde oboustranným zásahem do pozemků podél parc. č. 72/144 k.ú. Útěchov u.B.(v jeho severojižní linii). Problematiku řeší v daném území jednotně a Návrh ÚP je koncepční pro celé území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*

Došlo dne: 29-06-2020

7157

Č.j. MMB:.....0300512  
Příl.:.....NAMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Li-15 Houbařská

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše  
dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Líšeň, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Líšeň

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

5049/24

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.

Namítám, že návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.

Namítám, že návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přílehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy.



## Požadavek:

- 1 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na rodinné rezidentní a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů.
- 2 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil pější propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská.
- 3 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost.
- 4 Požadují, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna
- 5 Požadují, aby návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definoval jako **nejnižší přílehlý bod upraveného terénu obvodu budovy**. Tedy metodu, která je běžně používána ve stavební a právní praxi.

## Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

„Celá lokalita je již dlouhý čas sledována k zástavbě především nízkou rezidenční zástavbou. V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni.“

Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).



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

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

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

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

Návrh ÚPmB řeší pouze propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova. Avšak vůbec nezohledňuje pěší propojení ulice Novolíšeňská s ulicemi Bylinková, Markovičova a Chmelnice. Propojení je dlouhodobě požadováno Statutárním městem Brnem, již je vybudováno pěší napojení z ulice Bylinkové na danou lokalitu. Probíhající územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI jej zohledňuje.

Návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1871. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 1040 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá s odpovídající občanskou vybaveností.

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

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

#### 6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města

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

#### 6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území

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

#### 11.1 Bydlení

##### C. Požadavky na řešení

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

#### 11.4 Občanské vybavení

Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

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

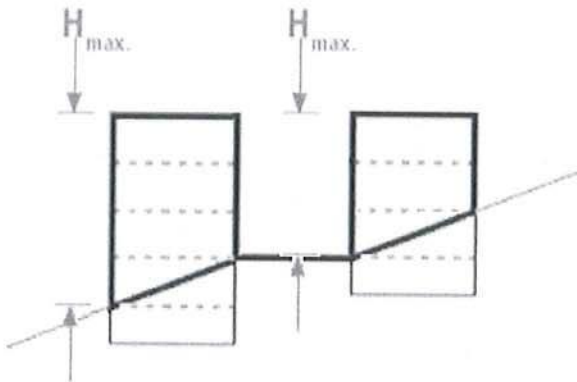
**Návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy.** Její výšku měří svisle od nejnižšího bodu upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

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

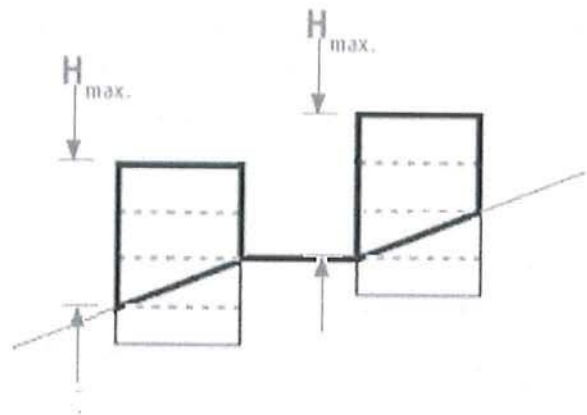
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr.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

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

obr. 1

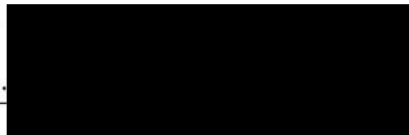


obr. 2



V BRNĚ dne 30. 6. 2020

Podpis:



\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0300512/2020**

### **Námitka č.1**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň.

Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.2**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pěší propojení jsou dle obecných podmínek využití území přípustná ve všech funkčních plochách a není nutno je jednotlivě vymezovat. Dle metodiky nového ÚP uvedené v kap. 5.7.1. textové části Odůvodnění jsou vymezována veřejná prostranství o minimální šířce 6,5 m, pěší propojení vymezována nejsou (pouze v odůvodněných případech).

Vyhovět nelze.

V upraveném návrhu ÚP byla průchodnost územím lokality Li-15 doplněna požadavkem uvedeným v kartě lokality Li-15 v textové části ÚP, u položky Doprava, prostupnost územím z ulice Novolíšeňské do ulice Kubelíkovy a Bylinkové je dále uvedena v položce Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny.

Regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využití plochy i pro občanskou vybavenost, blíže viz kap. 6.3.3.1. v textové části ÚP. Potřeby tak bude možné řešit v lokalitě Li-15 rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Oproti Zadání nového ÚP je nutno v území respektovat také nové skutečnosti ve vývoji stavu využití území, které nastaly od doby schváleného úplného znění Zadání v roce 2007.

Západní část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu, a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování proběhlo v rámci územního řízení.

Východní část lokality při ulici Houbařská a ulicích Habří, Střelnice, Samoty je podrobněji řešena v nově pořízené ÚS Habří, Líšeň (ERA, 2020), která byla pořízena na základě požadavku MČ Brno-Líšeň a která zpracovateli sloužila jako podklad pro nový ÚP (viz karta lokality odůvodnění). Územní studie území prověřila ve větší podrobnosti a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, proto pořizovatel schválil možnost jejího využití k tomuto účelu.

Obě části území naplňují cíle a úkoly územního plánování a vlastní podstatě námítky bylo v projednaném návrhu vyhověno.

Dále doplňujeme k namítané lokalitě:

Na základě výsledků projednání z června 2020 a připomínky MČ Brno-Líšeň došlo v upraveném návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v červnu 2021 k rozdělení původní lokality Li-15 na 2 samostatné lokality: zmenšené Li-15 na západní části území a nové Li-20 pro východní část území odpovídající rozsahu ÚS Habří. Zároveň na základě požadavku MČ byla pro území v oblasti prodloužené ulice Houbařská zrušena podmínka ÚS-16.

O možnosti využití ÚS Habří po vydání nového ÚP rozhodne pořizovatel na základě ověření její aktuálnosti - souladu s novým ÚP. Pak bude moci sloužit ÚS nadále jako podrobnější podklad pro rozhodování v území, což je požadavkem MČ Brno- Líšeň.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Na základě výsledků projednání z června 2020 a podaných námitek a připomínek dal pořizovatel pokyn zpracovateli na doplnění znění regulativu v kap. 6.4.2. Specifikace výškové úrovně zástavby. Cílem v novém ÚP bude regulace výšky zástavby směrem k hlavnímu uličnímu a veřejnému prostoru, aby v rámci dané plochy, charakteristické struktury zástavby či uceleného území přiléhajícího k uličnímu veřejnému prostoru byla regulace posuzována jednotným způsobem. Pro případy, kdy bude jednotlivá zástavba objekty vázána k více prostranstvím, s jinou výškou úrovně terénu bude regulativem upřesněn postup aplikace stanovených prostorových regulací.

Doplnění textů předložené v 1. opakovaném veřejném projednání v červnu 2020 se týkalo kapitol 6.4.2 textové části Výroku a 5.6. textové části v Odůvodnění. Posuzování výškové úrovně bylo upřesněno zejména pro svažité území tak, aby byl jednoznačný výklad pro danou maximální výškovou úroveň. Ne vždy se bude regulace vztahovat k nejnižšímu bodu terénu, jak požaduje podatel. Podstatný bude vztahový bod k hlavnímu veřejnému prostranství.

Proto je vyhověno námítce částečně.

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.*

*Vyhodnocení se mění takto:*

*Na základě požadavku na zpřesnění aplikační praxe došlo v návrhu nového ÚP 2024 k úpravě kap. 6.4.2. Textové části výroku spočívající v zpřesnění požadavků na regulovanou výšku zástavby a její měření vůči terénu. Do kap. 6.4.2 byla doplněna také schémata. Výška zástavby je závazná v celé ploše vůči terénu, nikoliv ve vazbě na přístupové veřejné prostranství. Tím je námitce vyhověno.*



Došlo dne: 26-06-2020

Č.j. MMB: 0300519

7207

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0300519/2020

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Priloha: 1  
Přílohy:  
Li/sv:



01e57739b219

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno – Přízřenice

Katastrální území

Přízřenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

337 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/1 o výměře 1 164 m<sup>2</sup> – zahrada  
335/2 o výměře 656 m<sup>2</sup> – zahrada  
329 o výměře 3 110 m<sup>2</sup> – orná půda  
328/1 o výměře 2 629 m<sup>2</sup> – orná půda  
327/1 o výměře 2 270 m<sup>2</sup> – orná půda  
326/1 o výměře 2 543 m<sup>2</sup> – orná půda  
325/2 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> – orná půda  
324/2 o výměře 1 671 m<sup>2</sup> – zahrada  
323/1 o výměře 3 590 m<sup>2</sup> – orná půda  
322/1 o výměře 3 379 m<sup>2</sup> – orná půda  
321/1 o výměře 2 998 m<sup>2</sup> – orná půda  
319/1 o výměře 3 812 m<sup>2</sup> – zahrada  
318/16 o výměře 2 158 m<sup>2</sup> – orná půda  
317/1 o výměře 1 055 m<sup>2</sup> – orná půda  
316/1 o výměře 977 m<sup>2</sup> – orná půda  
315 o výměře 1 963 m<sup>2</sup> – orná půda  
314/1 o výměře 4 099 m<sup>2</sup> – orná půda

313 o výměře 2919 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/2 o výměře 1765 m<sup>2</sup> – orná půda  
310/1 o výměře 420 m<sup>2</sup> – orná půda  
304 o výměře 2021 m<sup>2</sup> – zahrada  
303/4 o výměře 1 559 m<sup>2</sup> – zahrada  
298/2 o výměře 1 633 m<sup>2</sup> – orná půda  
297/2 o výměře 1 775 m<sup>2</sup> – orná půda  
295/2 o výměře 3 785 m<sup>2</sup> – orná půda  
294/4 o výměře 376 m<sup>2</sup> – orná půda  
289/2 o výměře 2 909 m<sup>2</sup> – zahrada  
288/1 o výměře 1 778 m<sup>2</sup> – orná půda  
284/2 o výměře 923 m<sup>2</sup> – orná půda  
283/2 o výměře 1 233 m<sup>2</sup> – orná půda  
280/2 o výměře 2 445 m<sup>2</sup> – orná půda  
279/5 o výměře 1 519 m<sup>2</sup> – orná půda  
275/4 o výměře 2 715 m<sup>2</sup> – orná půda  
274/2 o výměře 1 481 m<sup>2</sup> – orná půda  
268 o výměře 1 592 m<sup>2</sup> – orná půda  
266 o výměře 1 660 m<sup>2</sup> – orná půda  
261 o výměře 1 946 m<sup>2</sup> – orná půda  
260/1 o výměře 1 293 m<sup>2</sup> – zahrada  
244/1 o výměře 889 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/2 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> – orná půda  
243/12 o výměře 14 m<sup>2</sup> – zahrada  
243/13 o výměře 100 m<sup>2</sup> – zahrada  
835/36 o výměře 3 439 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/12 o výměře 3 227 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/10 o výměře 3 260 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/6 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/9 o výměře 5 790 m<sup>2</sup> – orná půda  
835/8 o výměře 4 940 m<sup>2</sup> – orná půda  
837 o výměře 4 011 m<sup>2</sup> – orná půda  
838 o výměře 4 307 m<sup>2</sup> – orná půda  
839 o výměře 3 975 m<sup>2</sup> – orná půda  
840 o výměře 3 355 m<sup>2</sup> – orná půda  
841 o výměře 3 105 m<sup>2</sup> – orná půda



842 o výměře 4 834 m<sup>2</sup> – orná půda  
844/2 o výměře 1 637 m<sup>2</sup> – orná půda  
845/1 o výměře 3 079 m<sup>2</sup> – zahrada  
846 o výměře 1 895 m<sup>2</sup> – orná půda  
847 o výměře 1 727 m<sup>2</sup> – orná půda  
848 o výměře 3 623 m<sup>2</sup> – orná půda  
849 o výměře 3 088 m<sup>2</sup> – orná půda  
850/2 o výměře 2 457 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/1 o výměře 2 212 m<sup>2</sup> – orná půda  
851/2 o výměře 2 881 m<sup>2</sup> – orná půda  
241/1 o výměře 2 401 m<sup>2</sup> – zahrada  
241/2 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zahrada

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím**, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem ÚP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

**Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu, jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.**

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové



pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením částí výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení částí výše označených pozemků – v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I. třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

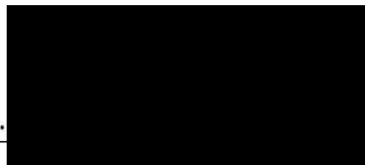
**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

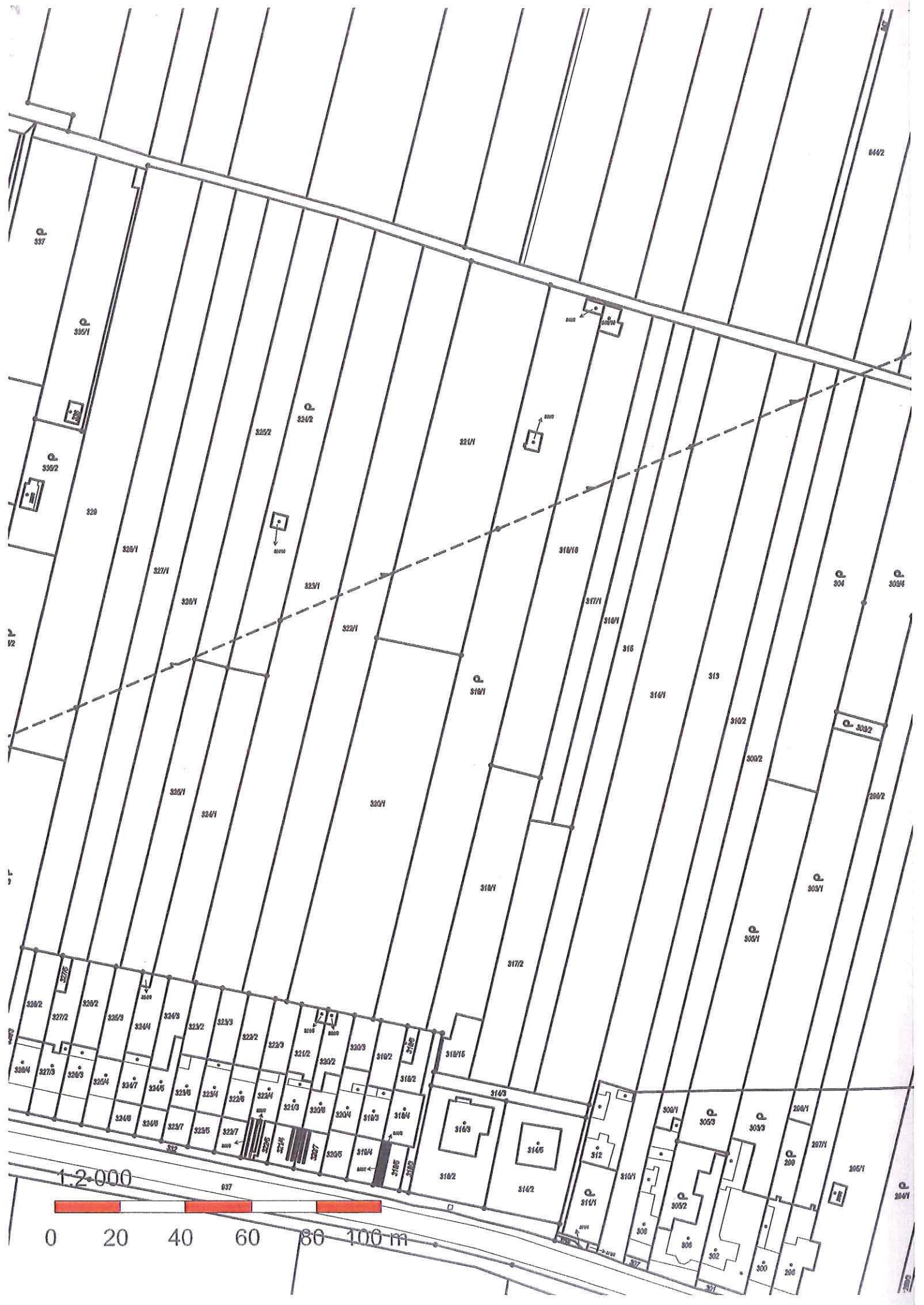
V Brně dne 23.6.2020

Podpis:



\*nehodící se škrtněte





6442

337

335/1

335/2

320

320/1

327/1

320/1

322/2

324/2

321/1

323/1

322/1

318/10

317/1

318/1

318

313

310/2

300/2

304

303/4

12

11

10

320/1

324/1

320/1

318/1

318/1

317/2

305/1

303/1

320/2

320/2

325/3

324/4

324/3

323/2

323/3

322/2

322/3

321/2

320/2

320/3

318/2

318/2

318/6

318/6

314/3

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

318/2

1:2000

037

0 20 40 60 80 100 m

204/1

204/1

204/1

204/1

204/1







## **MMB/0300519/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.*

*Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).*

*Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hlanišče je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.*