

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 6

Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)

Svazek Nb62 *(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)

Záznam o účinnosti  
**Územní plán města Brna**

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



Došlo dne: 29.06.2020

0302345

7392

C.j. MMB.....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

**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 Líšeň, parc. č. 5095/1

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Líšeň

Katastrální území

Líšeň 612405

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Brno Líšeň, p.č. 5095/1

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

1. Zcelení funkční plochy změn-zrušení dopravního propojení mezi ulicemi Novolíšeňská a Houbařská – identicky jako v současně platném Územním plánu
2. Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
3. Změna indexu výškové úrovně B/r2 ve východní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
4. Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3 a doplnění dolní části lokality na B/r1
4. Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

-přehledněji viz příloha

V Brně dne 25.6.2020.


Podpis:

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

**UL.HOUBAŘSKÁ**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Houbařská, 628 00 Brno - Líšeň  
DATUM: červen 2020  
K.Ú.: Brno Líšeň (612405)  
PARC. Č.: 

# 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.

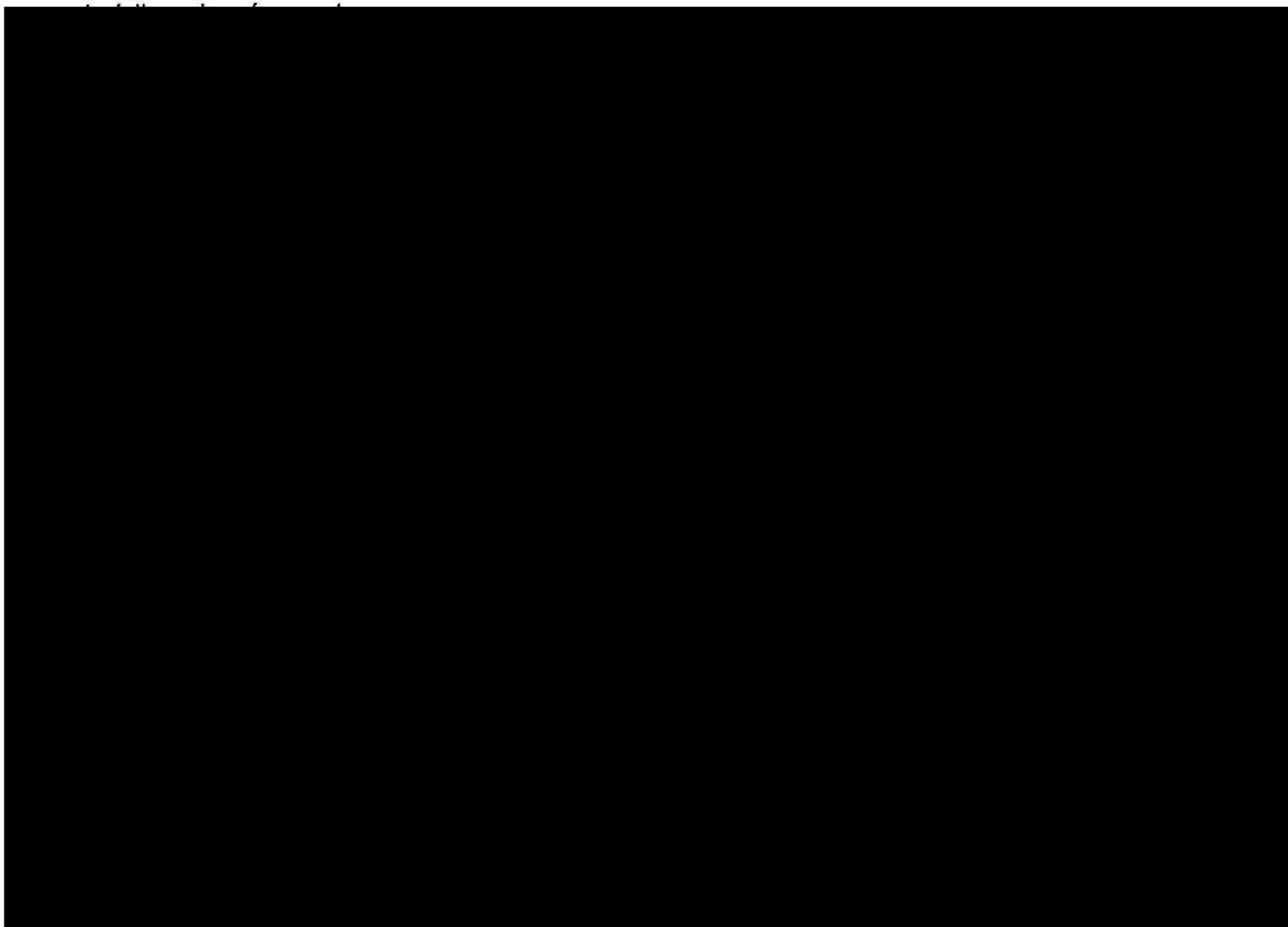
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
3. Navrhované změna Návrhu územního plánu
4. Odůvodnění změny

# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přímo na ni navazují







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

### **LIMITY ÚZEMÍ**

Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

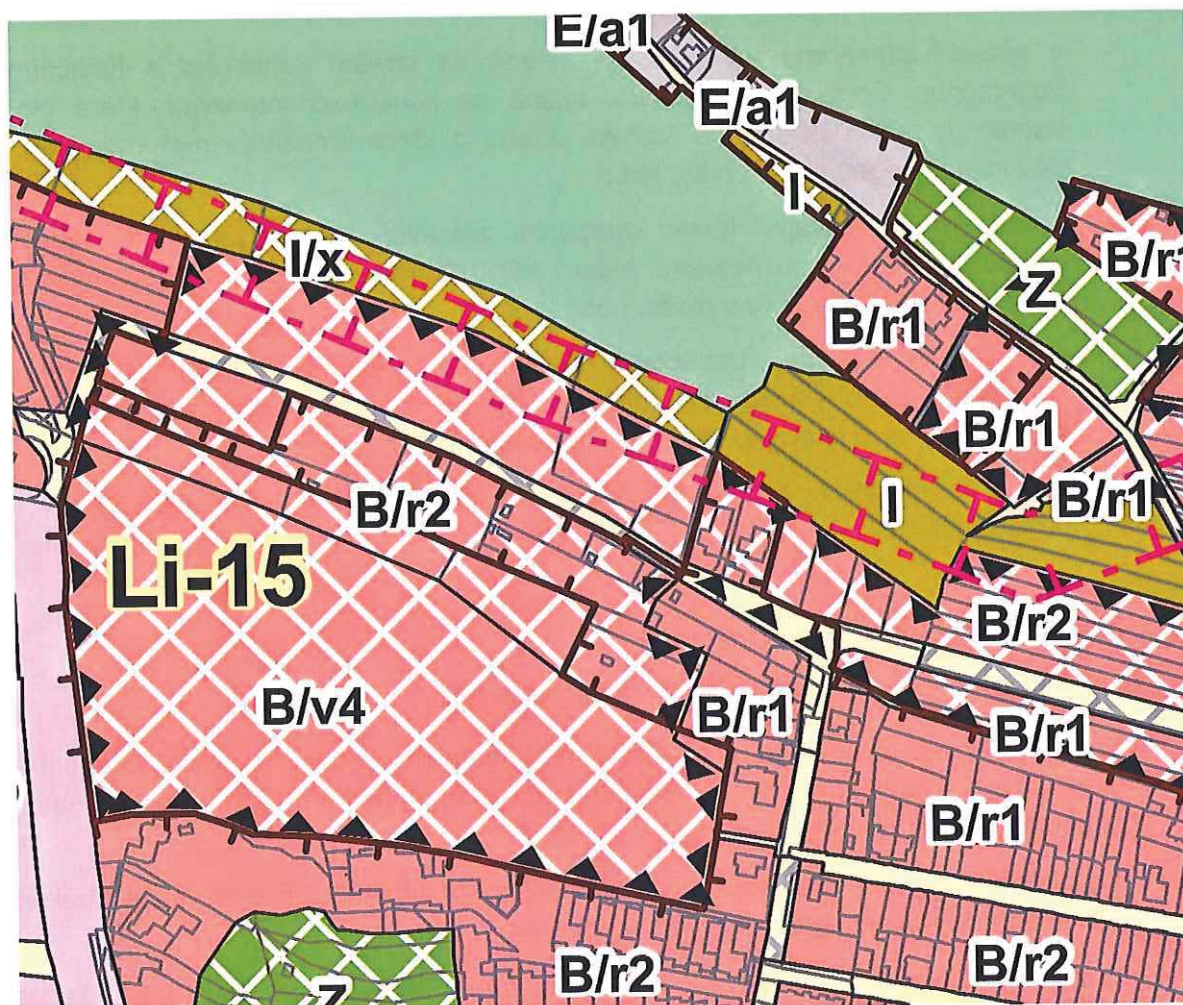
Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území je určeno funkčními plochami B/r1, B/r2, B/v4, I, I/x, plochou veřejných prostranství a rozvojovou lokalitou Li-15 Houbařská

## 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 míru.
- **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.

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně přípustné** je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umístováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

## PLOCHY ZAHRÁDEK – I

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.

- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

### UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

### ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

### 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.

#### **r = rezidenční nízkopodlažní**

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji



na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

#### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

#### **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 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)

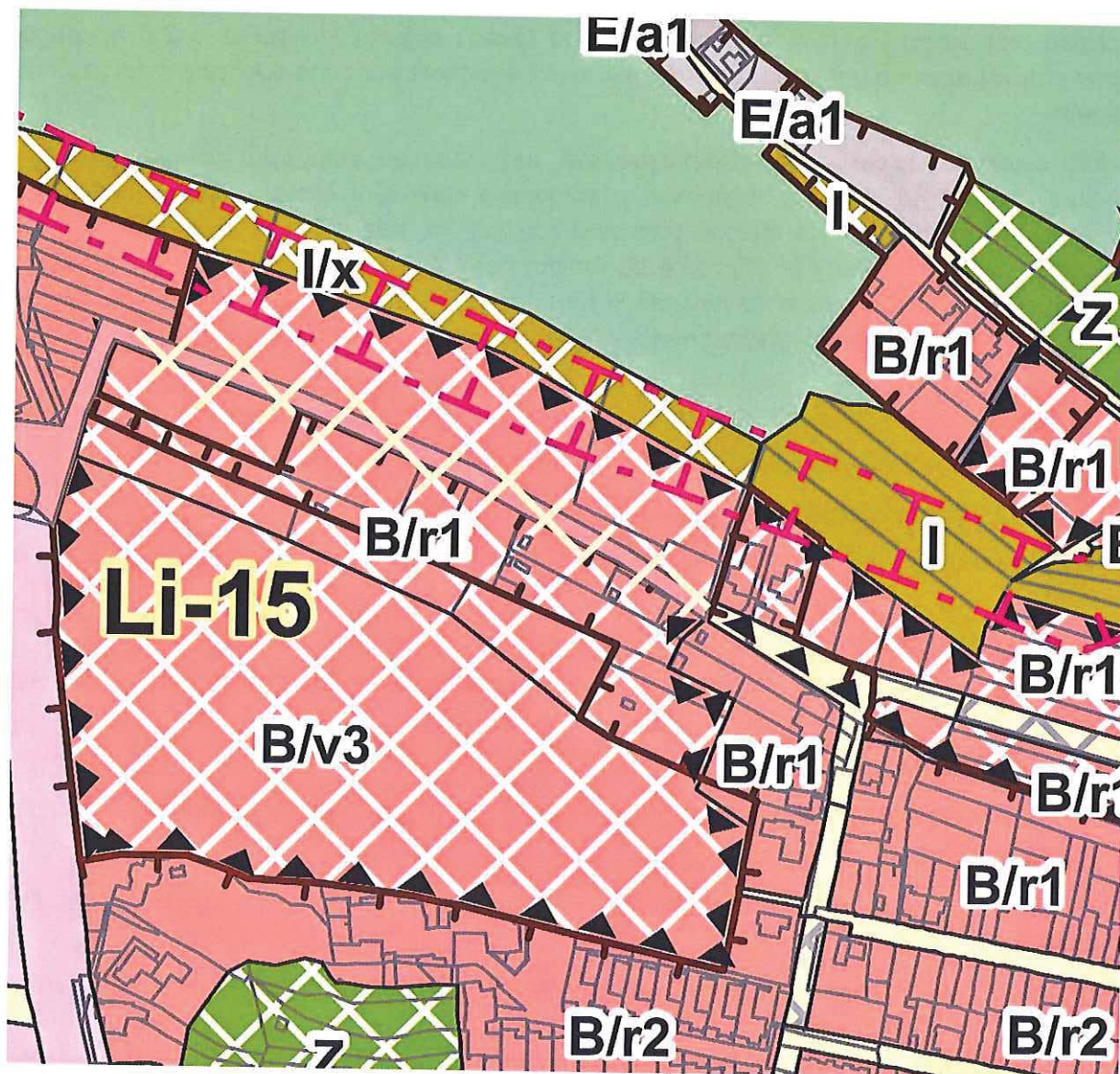
úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

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.



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Zcelení funkční plochy změn - zrušení dopravního propojení mezi ulicemi Novolíšeňská a Houbařská – identicky jako v současně platném Územním plánu
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 ve východní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3 a doplnění dolní části lokality na B/r1
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

# ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněnou zástavbu a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Plocha změn byla přeurčena určením dopravního koridoru v ploše změn – více volnosti pro budoucí návrh území.

Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. Stávající ÚP tuto dopravní propojku úmyslně zapovídal pro zachování kvality bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku pouze nabourává ráz lokality – zisk developera není dostatečné ospravedlnění pro takovéto zásahy.

## **MMB/0302345/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru veřejného prostranství propojujícího lokalitu Li-15 s ulicí Houbařskou.*

*Vyhodnocení z roku 2020:*

*S ohledem na strukturu pozemků a obecné podmínky využití území je možné vymezit nezbytnou dopravní obsluhu v lokalitě Li-15 koridorem veřejného prostranství, východní část lokality bude připojena na ulici Houbařskou. V kartě lokality bude upravena podmínka pro zajištění prostupnosti územím pro pěší a cyklisty. Požadavek lze zohlednit částečně.*

*Nové vyhodnocení 2024:*

*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. Z důvodu stálých změn ÚPmB ve věci napojení této lokality, převážil odborný názor konkrétní komunikační propojení nenavrhopat. V rámci plochy změn je možná realizace obsluhy území podle optimálního řešení vyplývajícího z řešení v následných stupních projektové dokumentace. Vzhledem k výše uvedenému bylo řešení upraveno a konkrétní veřejné prostranství již vymezeno není, tedy lze požadavek zohlednit.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Zařazení zastavitelné plochy bydlení B/r2 v rozvojové lokalitě Li-15 vychází z varianty č. II 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.*

*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 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 úpravě návrhu spočívající ve specifikaci ploch pro bydlení individuální. Pozemky se nově nachází v ploše BI.R1, bydlení individuální s hlavním využitím pro bydlení v rodinných domech, výšková úroveň 1. Z tohoto důvodu je možné námítce vyhovět.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*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.4**

##### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci námitky je požadováno z karty lokality Li-15 vypuštění požadavku na dopravní propojení ulice Novolíšeňské a Houbařské.*

*Vyhodnocení z roku 2020:*

*Viz Námitka č. 1*

*Nové vyhodnocení 2024:*

*V kartě lokality Li-15 byly upraveny podmínky pro zajištění prostupnosti územím pro pěší, cyklisty a záchranný systém. Tyto záležitosti budou řešeny v rámci všech záměrů v území. Požadavek je zohledněn částečně.*



Došlo dne: 29.06.2020

7399

C.j. MMB: 0302 344  
PHI: .....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

**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

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Líšeň

Katastrální území

Líšeň 612405

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano  
 ne

- 1 • Zcelení funkční plochy změn - zrušení dopravního propojení mezi ulicemi Novolíšeňská Houbařská – identicky jako v současně platném Územním plánu
- 2 • Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- 3 • Změna indexu výškové úrovně B/r2 ve východní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- 4 • Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3 a doplnění dolní části lokality na B/r1
- 4 • Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská Kubelíkova

-přehledně viz příloha

V Brně dne 26.06.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

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

**UL.HOUBAŘSKÁ**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Houbařská, 628 00 Brno - Líšeň

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

PARC. Č..



# 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.

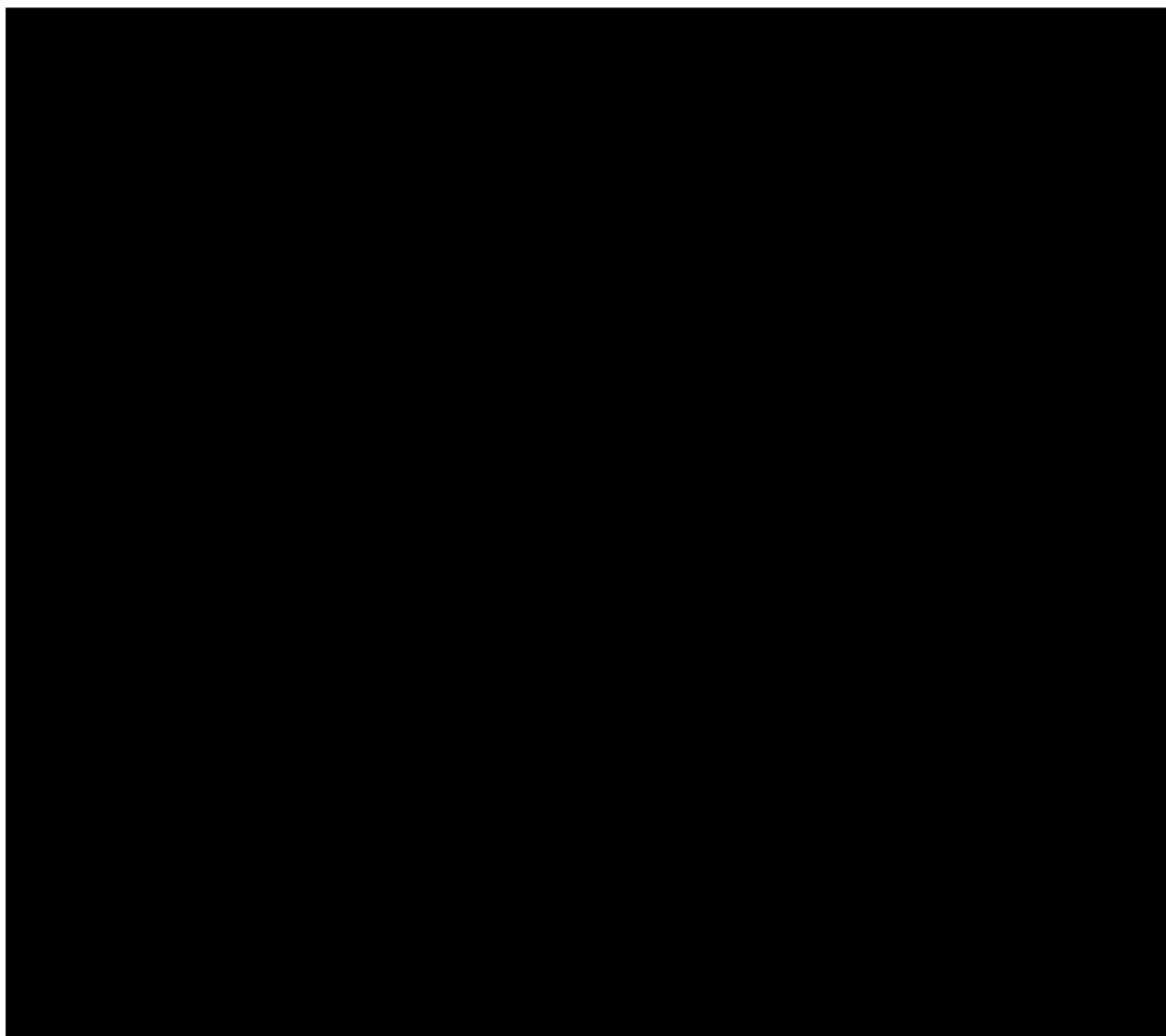
Obsahem dokumentace je:

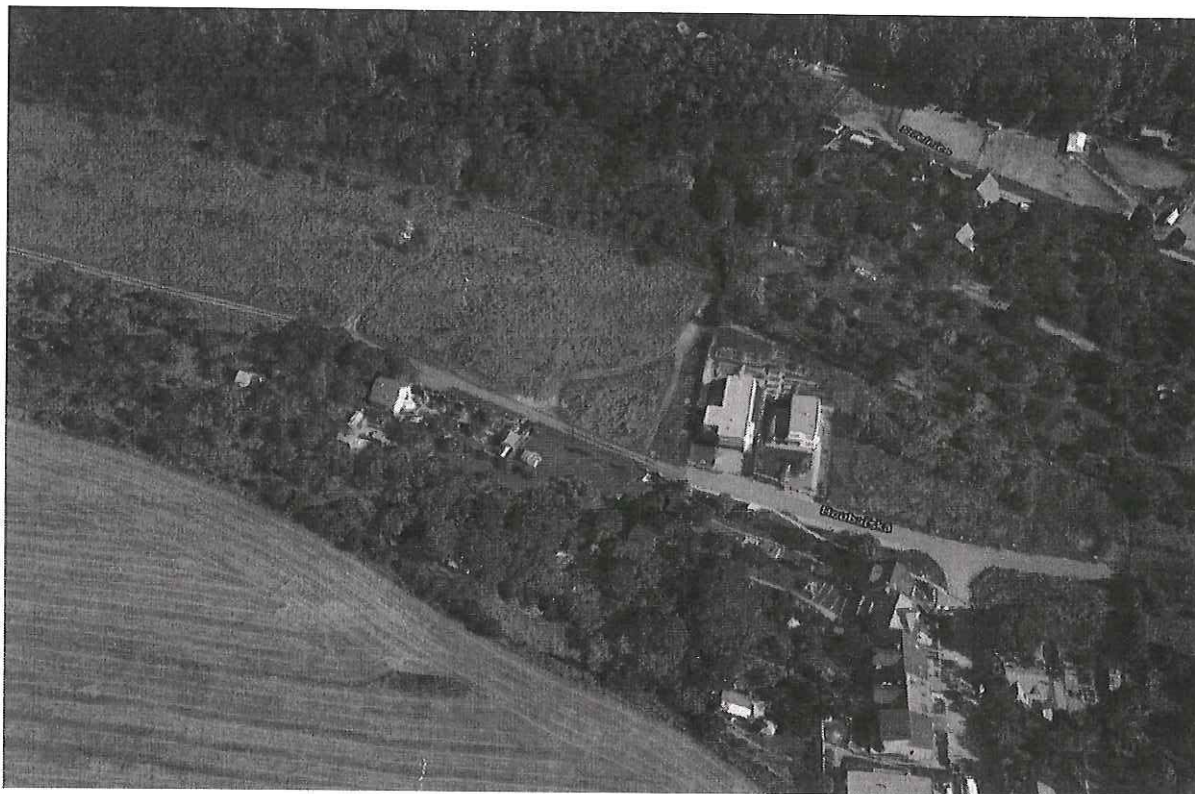
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
3. Navrhované změna Návrhu územního plánu
4. Odůvodnění změny

# **LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV**

## **LOKALITA**

Řešené území se nachází na severním okraji lokality Brno Líšeň. Lokalita je celá charakteru rodinného bydlení. Částečně je zde bydlení rostlého charakteru starší řadové vesnické zástavby a je doplňováno novými samostatně stojícími a řadovými domy. Přimo na ni navazují zahrádky a lesní porost





### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

Veškerá zástavba je ve výškové úrovni 1-2 nadzemní podlaží.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V lokalitě je vybudovaná v obvyklém rozsahu, pro novou zástavbu je třeba vybudovat jejich rozšíření.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešené území je v ploše navrhované městské zeleně a v navazující ploše navrhované všeobecné krajinné zeleně (rozvoj ploch je řízen přírodními procesy). Tyto plochy navazují na plochy návrhového čistého bydlení s IPP 0,3-0,5.

### **LIMITY ÚZEMÍ**

Leží na hranici zastavěného území vymezeného 1. 1. 2019

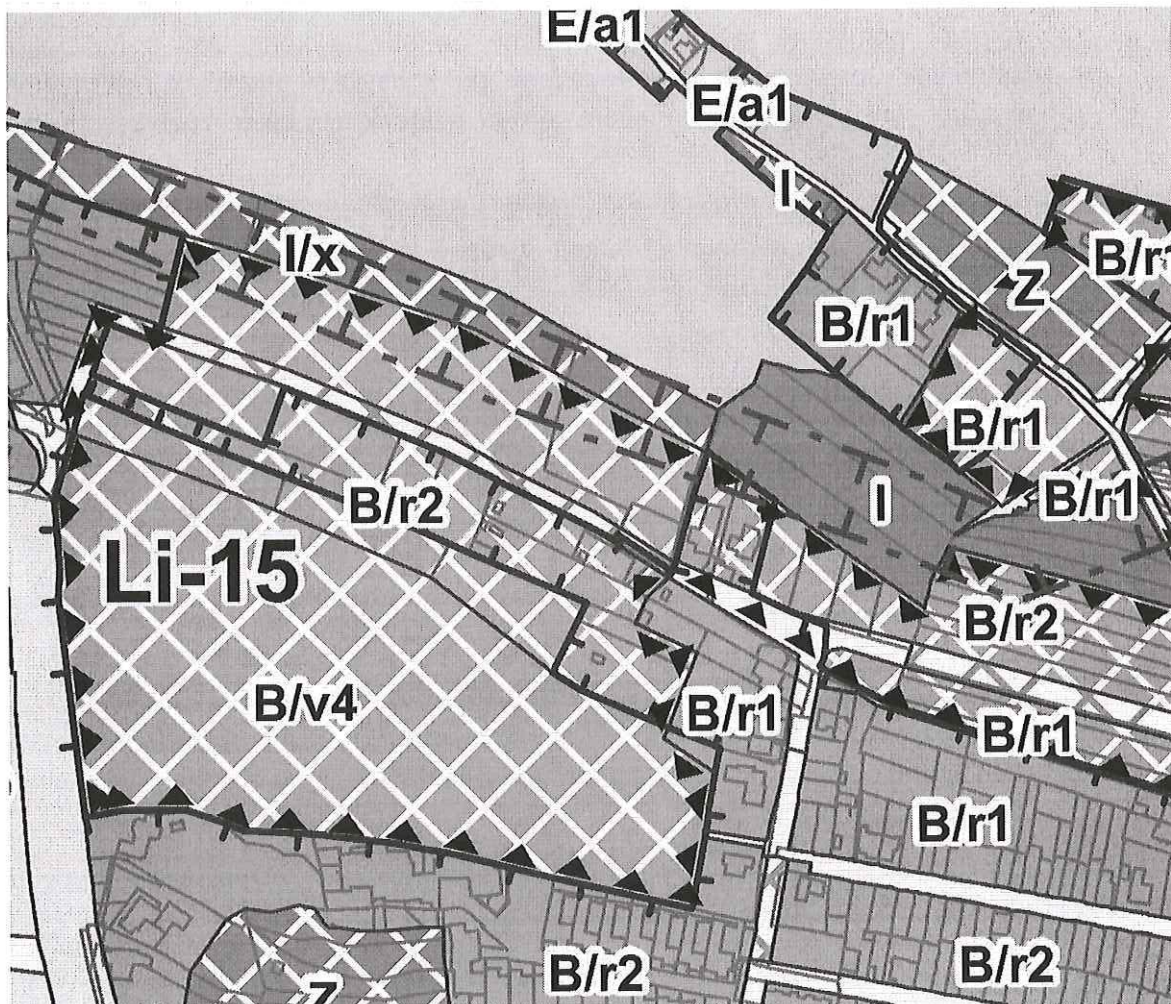
Území je součástí listu rozvojové lokality Li-15 Houbařská, kde je předepsáno zpracování územní studie před zahájením výstavby. Tato studie by měla prověřit zajištění kapacitní dopravní infrastruktury, prostupnosti území z ul. Novolíšeňské na ul. Kubelíkova, respektování stávajícího charakteru zástavby, zajistit dostatek veřejného prostranství v ploše, zajistit rozvolnění zástavby směrem k lesu, zajistit průchodnost ploch bydlení směrem k lesu a napojení na technickou infrastrukturu.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

Lokalita je určena pro rozvoj bydlení rezidenčního charakteru, dále pro rekreaci a sport. Plochy zeleně mají zajistit dobrou prostupnost území a rozvolnění zástavby směrem k lesu.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území je určeno funkčními plochami **B/r1**, **B/r2**, **B/v4**, **I**, **I/x**, plochou veřejných **prostranství** a rozvojovou lokalitou **Li-15** Houbařská

## 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 podmíněně 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.

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- **Hlavní** je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- **Podmíněně** přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umístováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodů neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy výkresu 2.1 Hlavní výkres).

## PLOCHY ZAHRÁDEK – I

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** využití není stanoveno.

- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

#### UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
- Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.

#### ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH ZAHRÁDEK

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

#### 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.

#### **r = rezidenční nízkopodlažní**

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji



na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

#### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov).

Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

Zástavba v tzv. druhé řadě je možná pouze v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

#### **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 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 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)

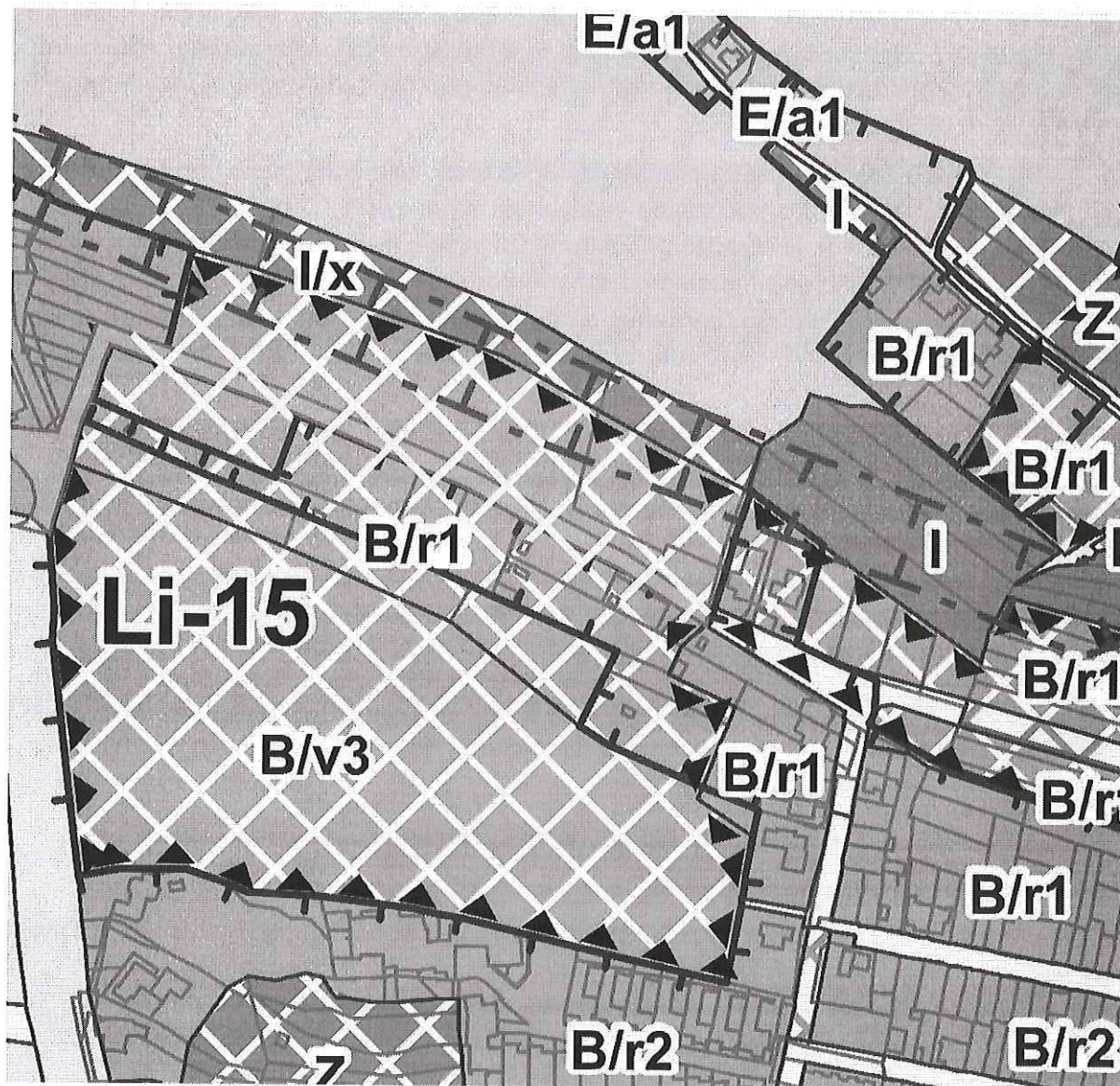
úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

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.



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Zcelení funkční plochy změn - zrušení dopravního propojení mezi ulicemi Novolíšeňská a Houbařská – identicky jako v současně platném Územním plánu
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 v severní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- Změna indexu výškové úrovně B/r2 ve východní části plochy změn Li-15 na B/r1 – sjednocení výšky v celé lokalitě, rozvolnění zástavby směrem k lesu.
- Změna indexu výškové úrovně B/v4 na B/v3 a doplnění dolní části lokality na B/r1
- Z karty lokality LI-15 vypustit požadavek na dopravní propojení ulic Novolíšeňská a Kubelíkova

# ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

Zrušením plochy městské zeleně a krajinné zeleně dle původního územního plánu dochází k zahuštění zástavby v území, které v této lokalitě není žádoucí – lokalita má mít rozvolněnou zástavbu a dobrou prostupnost z území Staré Líšně směrem k lesu.

Plocha změn byla přeurčena určením dopravního koridoru v ploše změn – více volnosti pro budoucí návrh území.

Dopravním propojením ulice Novolíšeňské a Kubelíkovi by došlo k obrovskému nárůstu dopravního zatížení ve zklidněné rezidenční oblasti, což je zcela nežádoucí. Stávající ÚP tuto dopravní propojku úmyslně zapovídal pro zachování kvality bydlení.

Lokální zvýšení (B/r2ve východní části Li-15) v oblasti stávající zástavby (B/r1) nemá logiku pouze nabourává ráz lokality – zisk developera není dostatečné ospravedlnění pro takovéto zásahy.

## **MMB/0302347/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru veřejného prostranství propojujícího lokalitu Li-15 s ulicí Houbařskou.*

*Vyhodnocení z roku 2020:*

*S ohledem na strukturu pozemků a obecné podmínky využití území je možné vymezit nezbytnou dopravní obsluhu v lokalitě Li-15 koridorem veřejného prostranství, východní část lokality bude připojena na ulici Houbařskou. V kartě lokality bude upravena podmínka pro zajištění prostupnosti územím pro pěší a cyklisty. Požadavek lze zohlednit částečně.*

*Nové vyhodnocení 2024:*

*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. Z důvodu stálých změn ÚPmB ve věci napojení této lokality, převážil odborný názor konkrétní komunikační propojení nenavrhopat. V rámci plochy změn je možná realizace obsluhy území podle optimálního řešení vyplývajícího z řešení v následných stupních projektové dokumentace. Vzhledem k výše uvedenému bylo řešení upraveno a konkrétní veřejné prostranství již vymezeno není, tedy lze požadavek zohlednit.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Zařazení zastavitelné plochy bydlení B/r2 v rozvojové lokalitě Li-15 vychází z varianty č. II 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.*

*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 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 úpravě návrhu spočívající ve specifikaci ploch pro bydlení individuální. Pozemky se nově nachází v ploše BI.R1, bydlení individuální s hlavním využitím pro bydlení v rodinných domech, výšková úroveň 1. Z tohoto důvodu je možné námítce vyhovět.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*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.4**

##### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci námitky je požadováno z karty lokality Li-15 vypuštění požadavku na dopravní propojení ulice Novolíšeňské a Houbařské.*

*Vyhodnocení z roku 2020:*

*Viz Námitka č. 1*

*Nové vyhodnocení 2024:*

*V kartě lokality Li-15 byly upraveny podmínky pro zajištění prostupnosti územím pro pěší, cyklisty a záchranný systém. Tyto záležitosti budou řešeny v rámci všech záměrů v území. Požadavek je zohledněn částečně.*



Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302349/2020  
listy:1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1es7739b821

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29.06.2020  
Č.j. MMB: 0302349  
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno 7601

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD   |  | Návrh Územního plánu města Brna  |  |
| Identifikační údaje podatele   |  |  |  |
| Fyzická osoba/právnícká osoba  |  |  |  |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | [REDACTED]   |  |  |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | [REDACTED]   |  |  |
| Trvalé bydliště/<br>sídl   | [REDACTED]   |  |  |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | [REDACTED]   |  |  |
|  | navrhovanou změnou   |  |  |
|  | [REDACTED]   |  |  |
| Upřesnění obsahu námítky/připomínky  |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování - <del>NE</del> |  |
| Městská část   | KOHOUTOVICE  |  |  |
| Katastrální území  | PISÁRKY  |  |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  | Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní<br>zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky. |  |  |
| Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ  |  |  |  |
| přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených<br>vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:  |  |  |  |
| <b>K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování<br/>Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném<br/>dne 19. 6. 2018, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na<br/>samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:</b><br>Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma<br>Obsah textu a seznam zkratk<br>Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY<br>Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ<br>Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1<br>Námítky k návrhu B-2<br>Závěr<br>Zpracoval: [REDACTED] |  |  |  |
| V Brně dne 28.6.2020   | Podpis: [REDACTED]   |  |  |

\*nehodící se škrtněte

7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

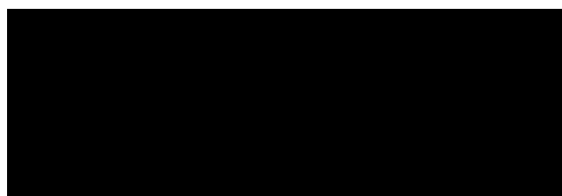
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.



## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |                                     |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4



PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací základy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava



- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umísťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textově části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:  
je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| Číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 12  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 13  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 14  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 15  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 16  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 17  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 18  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 19  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 20  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |

Seznam pokračuje na další straně









# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

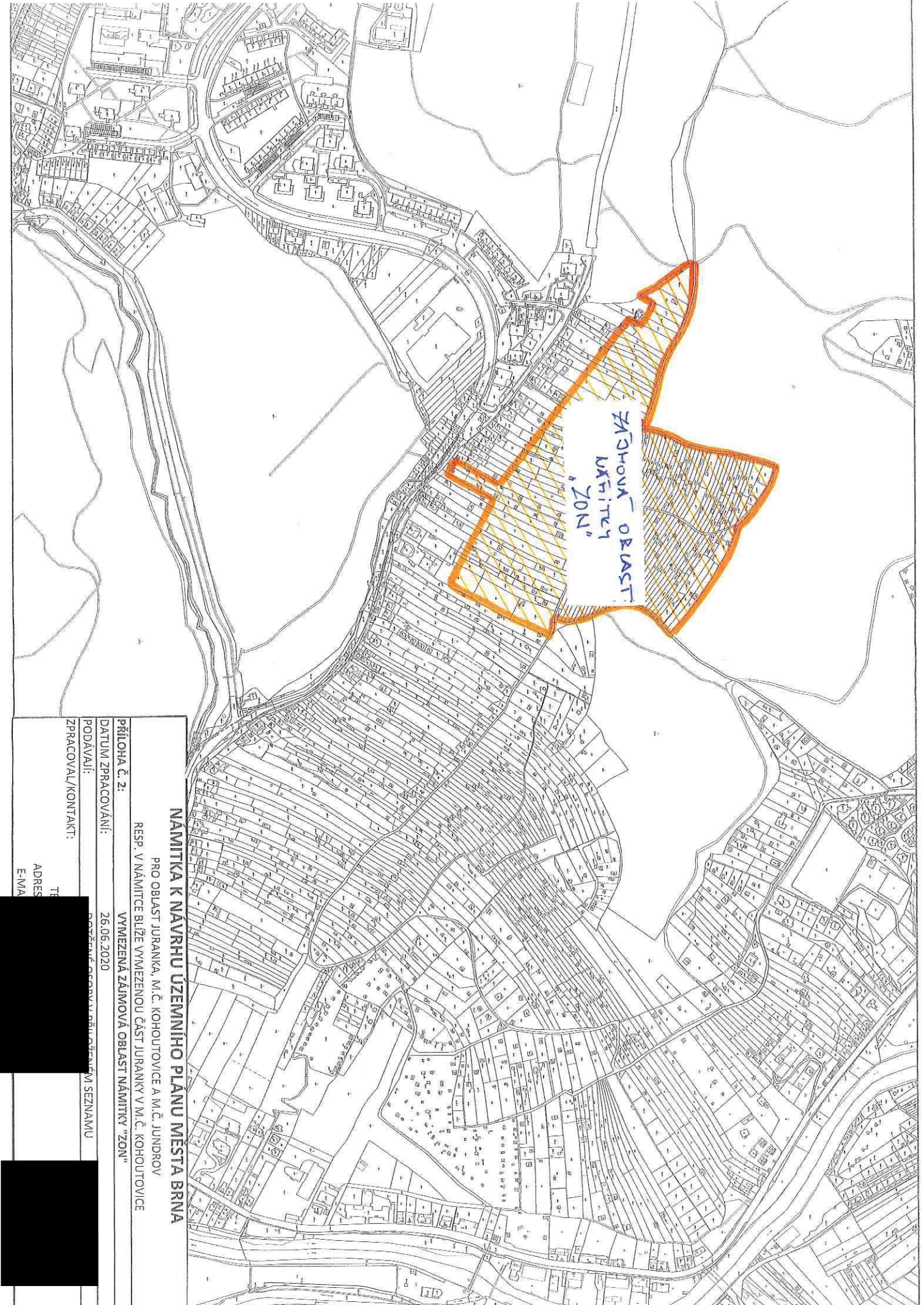
Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

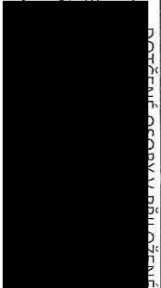
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

Podpis:   SEZNAMU

TE  
ADRESA  
E-MAIL









- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚPŘEHI - STAVBA ŽCZ HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA KOŘENĚ PROJEKTU PRO PĚŠÍ A CYKLODOFABU DÍLEŽNĚ PRO „ŽON“ - STAVBA ŽCZ
- 
- 

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODAVAJÍ:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDRŮV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5: NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED] ZNAMU

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

TE ADRES E-MAIL [REDACTED]

DÍLE VÍZ PŘIWOZENE  
 VYJÁDŘENÍ BUK &  
 LAVPĚNĚHU VODVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárecká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACÍ VODOVOD
- ..... VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOPRAVNÍCH POKYBŮ, OBODŮ
- ➔ 1 PŘÍPOJNÝ KODIPOD S ČÍSLEM VARIANTY
- - - MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ĚŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X A NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITĚ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁŠEV





ZPŮSOBŮ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

UMÍSTĚNÍ ZÁKLADNÍHO KUTA OSVĚTLENÍHO V LOKALITĚ BODEČ

PRŮKROVŮMÍ FODĚL SPRÁVNĚ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**  
 PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

**Příloha č. 6:**  
 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

ADR: [REDACTED]

E-M: [REDACTED]

SEZNAMU: [REDACTED]



## **MMB/0302349/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhoval v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhoval v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“

Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.

Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0302356/2020

listy: 1 přílohy:

druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0302356

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

7602

## 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

navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část

KOHOUDOVICE

Katastrální území

PISAŘKY

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 28.6.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech,  
podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

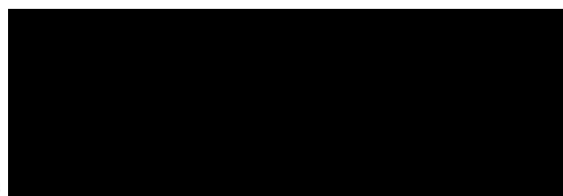
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Naš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

|                          |
|--------------------------|
| <b>PŘÍLOHA Č. 1:</b>     |
| <b>DATUM ZPRACOVÁNÍ:</b> |
| <b>PODÁVÁJÍ:</b>         |

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| Číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  |                                 |                                  |
| 12  |                                 |                                  |
| 13  |                                 |                                  |
| 14  |                                 |                                  |
| 15  |                                 |                                  |
| 16  |                                 |                                  |
| 17  |                                 |                                  |
| 18  |                                 |                                  |
| 19  |                                 |                                  |
| 20  |                                 |                                  |

Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Uprávně dotčené osoby v rámci katastrální části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

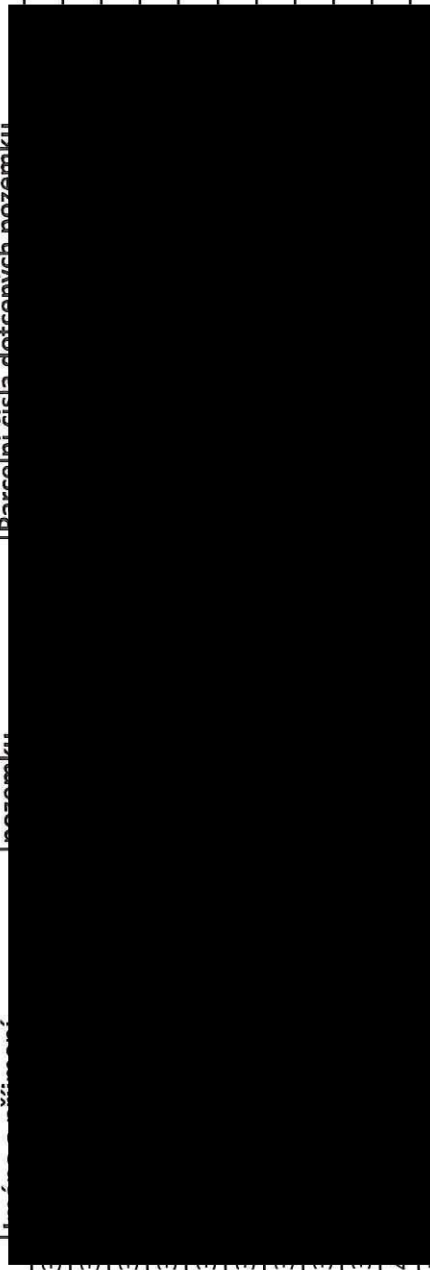
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

Parcelní číslo dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.









- PÁTEŘNÍ KOHOUTOVICE ŽURANKA, PČA
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPŘEHI
- STAVBA ŽC HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTA
- KONEČNÉ PŘOJEZDY PRO PĚŠÍ A CYKLODOJEZDU
- PŘOJEZDY PRO "ŽON" - STAVBA ŽC

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TEL: [REDACTED]  
 ADRESA: [REDACTED]  
 E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NAMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODAVAJÍ:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 5:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
 ADRES  
 E-MAIL

ZNAMU

DĚJE VÍZ PŘIWOZENE  
 VYDAĐENÍ BUAK &  
 LAVPEKÉHU VBOVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvár V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- ➔ 1. VARIANTNÍ PŘEDPOJZENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBODŮ
- ➔ 2. PŘÍPOJNÝ KÓDIBOD S ČÍSLEM VARIANTY
- ➔ 3. MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 4. NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 5. NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITÉ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPŮSOBŮ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

VYMĚŠACÍ PÁVLA POD KUTU OSVĚTLENIÝ VO  
 NA SPRAVĚNĚ KOMUNIKACI V LONOVÝCH  
 BODECH

PRŮKOVANĚ FODĚL SPRAVĚNĚ KOMUNIKACE

MÍSTNĚ KOMUNIKACE OVAĚNĚ



**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PODÁVÁJI:  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR  
 E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302356/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302358

Příl.:

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

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

### 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 Komín, parc č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno Komín

Katastrální území

Komín 610585

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

[redacted]  
ul. Řezáčova, hřbitov Komín

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

- Změna funkčního využití z plochy změn Z na plochy změn bydlení B
- Zařazení do rozvojové lokality Kn-8 ZA hřbitovem

V ...Brně... dne 26. 6. 2020

\*nehodící se škrtněte



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

**KOMÍN ŘEZÁČOVA**

**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Řezáčova, 624 00 Brno Komín

VLASTNÍK POZEMKU:



DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Komín (610585)

PARC. Č..



# 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

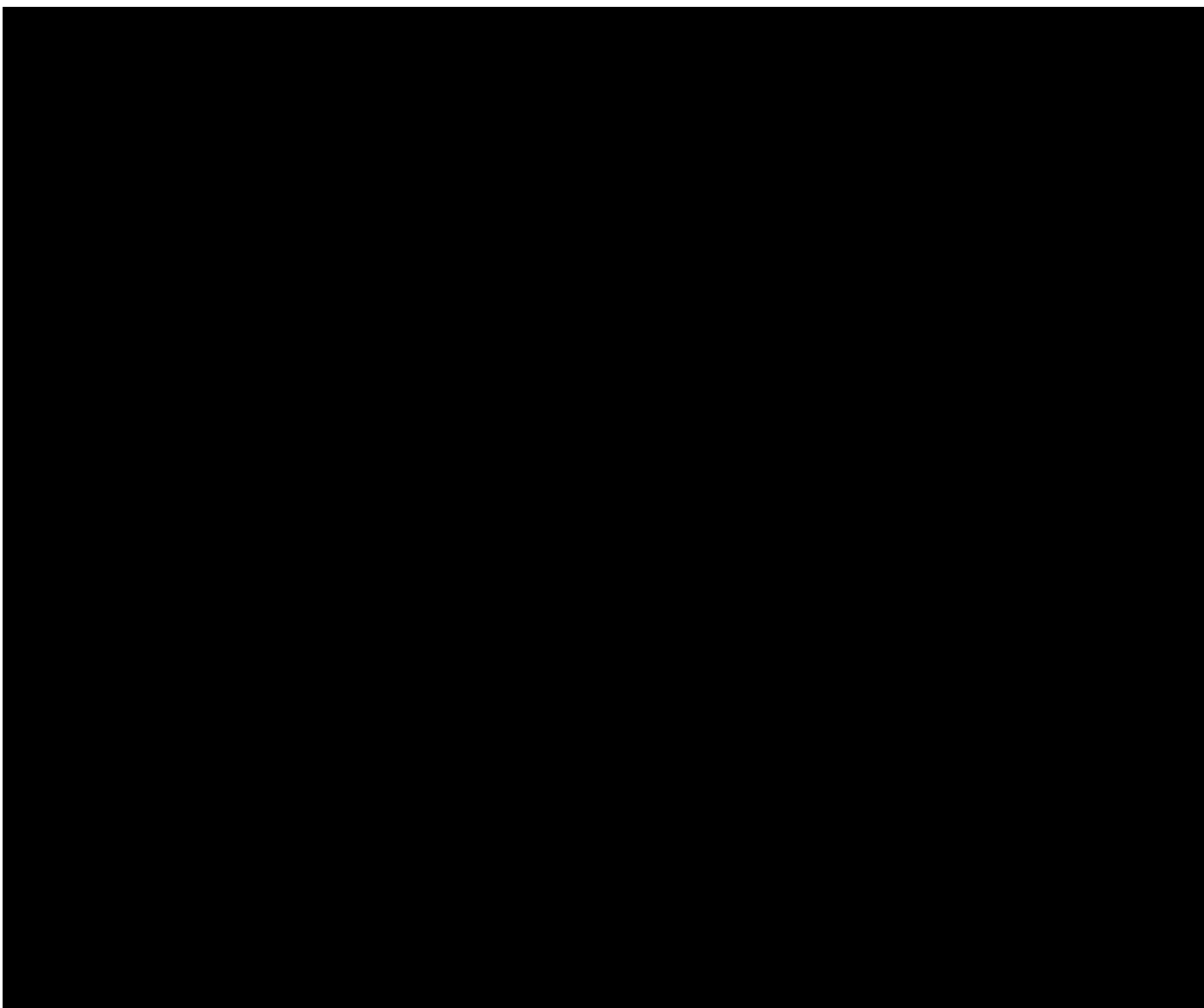
## LOKALITA

Lokalita se nachází na okraji městské části Komín, která leží na severo-západním okraji města.

Navazuje na okraj panelového sídliště, občanskou vybavenost – hřbitov a areál školy.

Lokalita se nachází v mírně klesajícím terénu směrem k jihu a je vymezena

v návaznosti na bytové domy východně od ulice Řezáčova. Lokalita na východě navazuje na plochy s přírodním charakterem.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- V okolí jsou objekty přízemních garáží a dále čtyřpodlažní panelové domy.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízké okolí, je třeba vybudovat připojení ke stávajícím sítím

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešená lokalita je za hranicí zastavěného území
- V ploše navrhované městské zeleně.
- V ochranném pásmu stávajícího veřejného pohřebiště.
- V blízkosti oblasti bývalých skládek

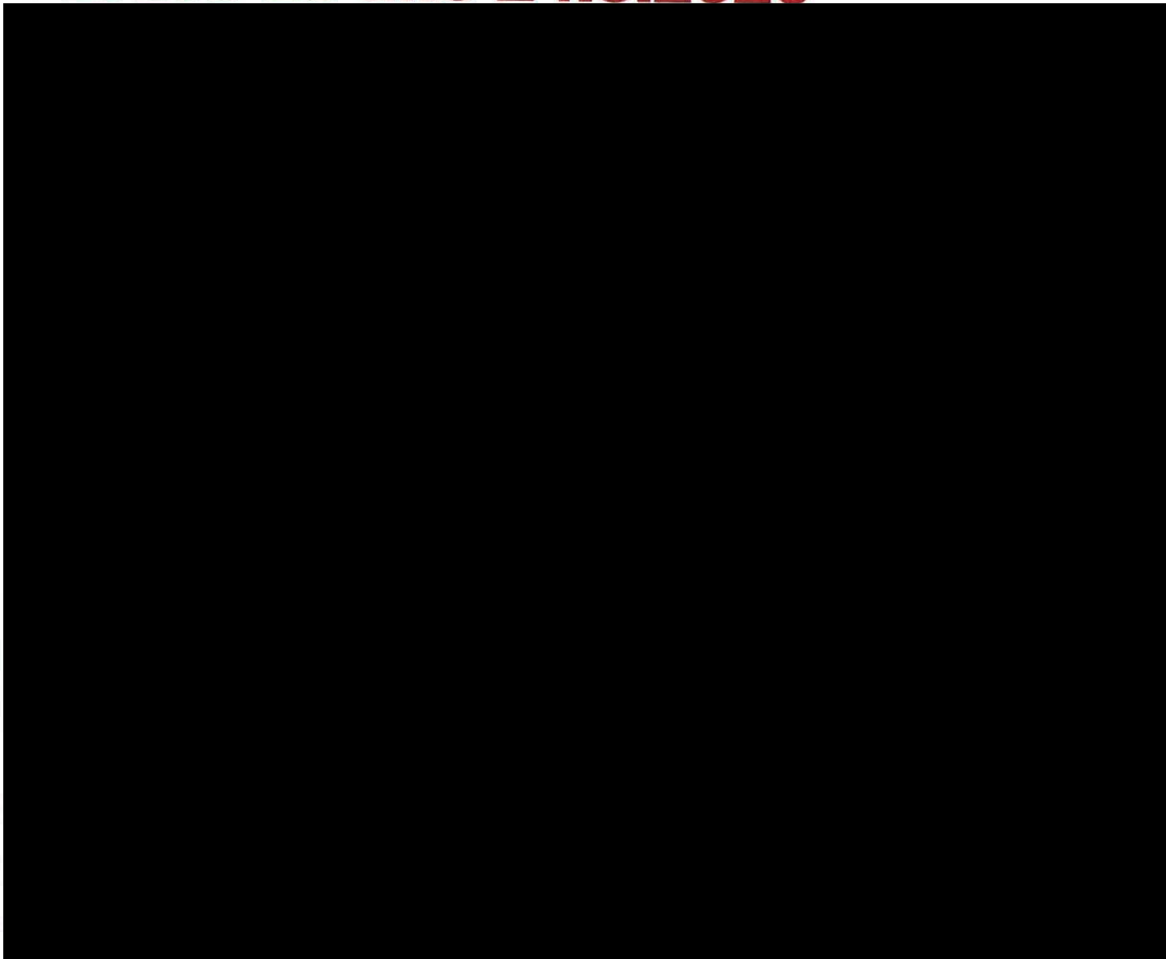
### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území je limitováno blízkým sousedstvím hřbitova
- Území je v jakémsi přírodním úžlabí, s vysokým kopcem ze západní strany

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možná rozvojová plocha bydlení
- Blízkost veškeré veřejné vybavenosti ve stabilizovaném území
- Klidná lokalita rodinného bydlení

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží v ploše změn zeleň Z

## **PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ**

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně přípustné** je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.



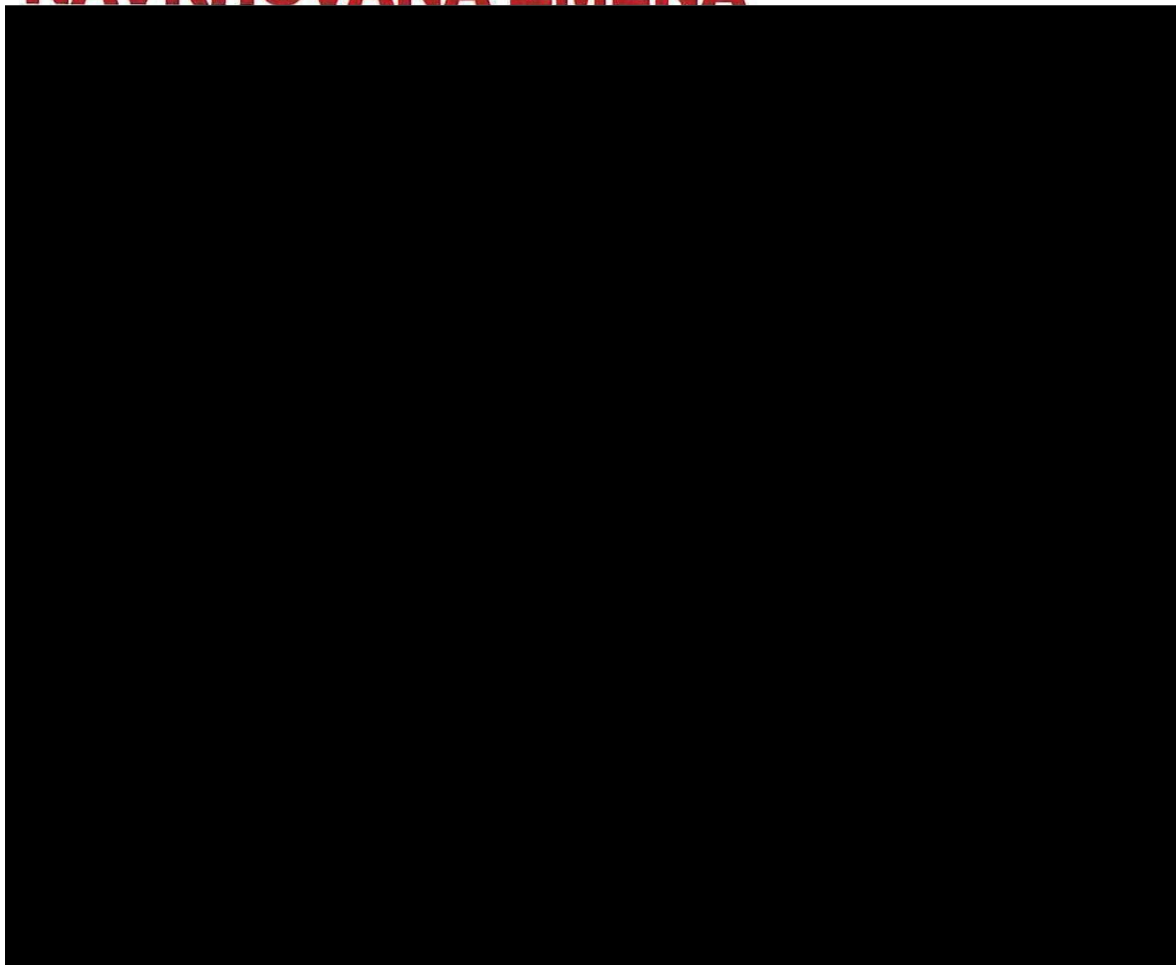
## UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna funkčního využití z plochy zeleně Z na plochu bydlení B
- Zařazení do rozvojové lokality Kn-8 Za hřbitovem

## ODŮVODNĚNÍ

### POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Rozšíření rozvojové lokality
- Podpora kvalitní bytové výstavby v Brně
- Zvýšení standardu v území
- Změna lokality s náletovou zelení, nepřehlednou situací, potencionálně nebezpečné



## **MMB/0302358/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemek p.č. 2628/50 v k.ú. Komín je plochou dlouhodobě určenou pro realizaci veřejně přístupné zeleně. Pro tuto funkci je určen aktuálně platným územním plánem a byl takto i projednán ve všech třech variantách konceptu nového územního plánu. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejné zeleně. Vymezení plochy městské zeleně (Z) není náhodné, neboť podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Vymezení městské zeleně (Z) je tak dáno návazností na vymezení rozvojové lokality Kn-8 obsahující plochu bydlení (B) o rozloze 1,45 ha.*

*Konečně je třeba zohlednit fakt, že se pozemek parc. č. 2628/50 v k.ú. Komín nachází na půdách II. třídy ochrany, tedy půdách vysoce nadprodukcčních. Jakýkoli další zábor těchto půd, resp. odnětí ze zemědělského půdního fondu, je třeba zvlášť odůvodnit.*

*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.*

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302365/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7739b82d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302365

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

7603

## 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 a nebo stavby v prose dotčené  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování ~~NE~~

Městská část

KOHOŮTOVICE

Katastrální území

JURANKA

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 28.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 6. 2020

Č.j. MMB: 0296287

Přil:

Den podání: 29.6.2020

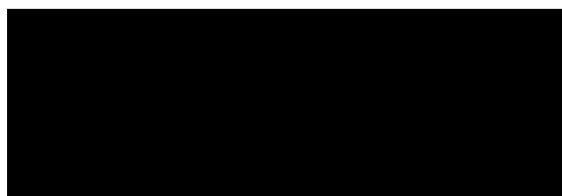
Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|   |        |
|---|--------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma | str. 1 |
| Obsah textu a seznam zkratk   | str. 2 |

### Jednotlivé námitek:

|  |                |
|--|----------------|
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb           | str. 3 - 8     |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                               | str. 9 - 10    |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                              | str. 11        |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                                       | str. 12        |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1  | str. 13        |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14        |
| 7. Závěr   | str. 15        |
| 8. Přílohy:  |                |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                                       | 5x A4 + 43x A4 |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1x A3                                     |                |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1x A3             |                |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1x A3                   |                |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |                |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1x A3                                |                |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivky na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### **Námitka 3.1.**

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splýnout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umísťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textově části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

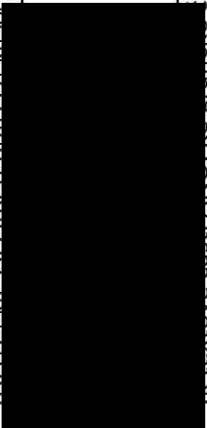
26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MA

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  části ANO, k procesu pořízování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

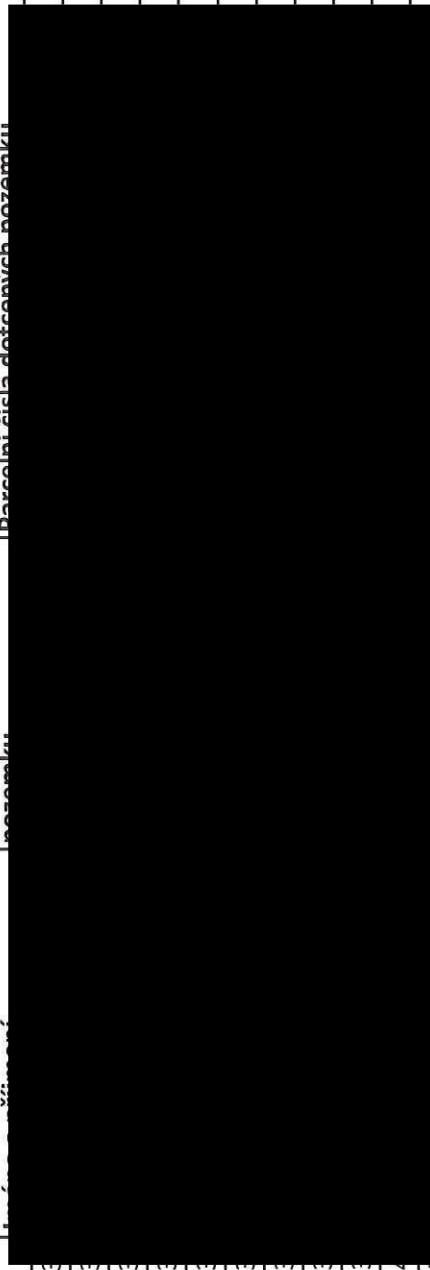
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

Parcelní číslo dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.









- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚTĚHI -
- STAVBA ŽC HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA
- KOPĚNÉ PROJEKTY PRO PĚŠÍ A CYKLO DOPRAVU
- PŘEJÍTĚ PRO „ŽON“ - STAVBAŽITĚ -

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU









**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5: NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED] ZNAMU

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

TE ADRES E-MAIL [REDACTED]

DÍLE VÍZ PŘIWOZENE  
 VYJADŘENÍ BUAK &  
 LAVPĚNĚHU VBOVOBU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárecká 555/1a,  
útvary

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACÍ VODOVOD
- 1 VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBECNÍ PŘÍRODNÍ KOLÍPOD S ČÍSLEM VARIANTY
- - - MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 4 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITÉ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPĚVĚNÁ KOMUNIKACE SPŘÍŽENÁ

— KUTA

— CIVILNĚ

— PĚŠI

OSVĚTLENÍ VOZIDEL V LOKALITĚ BODEC

VYMĚNACÍ PÁVLA PŘI KUTĚ NA SPŘÍŽENÉ KOMUNIKACI

PŘEKOVÁNÍ FODĚL SDRUŽENÉ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

OVĚZENÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR  
 E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302365/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

7388

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29.06.2020  
 Č.j. MMB: 0302/2020  
 Příl.: NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>  |  | <b>Návrh nového ÚPmB</b>                      |  |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>  |  |   |  |
| <b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>   |  |   |  |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.   |   |  |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem,<br>a.s., IČO: 05194148   |   |  |
| Trvalé bydliště/<br>sídl   | SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem,<br>a.s., Rohanské náměstí 671/15, 186 00 Praha                                 |   |  |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou<br>Katastrální území Husovice, parc č. 542, 543/2 |   |  |
| <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   | Brno Husovice  |   |  |
| Katastrální území  | Husovice 610844  |   |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)                          | Brno Husovice, parc č. 542, 543/2<br>ul. Husovická 17  |   |  |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>                                       |  |   |  |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne     |  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4</li> </ul> |  |   |  |
| V ...Brně... dne 26.6.2020   | Podp   |   |  |

\*)nehodící se škrtněte



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

**HUSOVICKÁ 17**

**červen 2020**

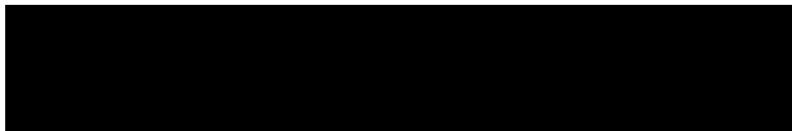




# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Husovická 17, 602 00 Brno střed

VLASTNÍK POZEMKU:



DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Husovice (610844)

PARC. Č..



# 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**

Lokalita se nachází v dobré dojezdové vzdálenosti k historickému centru města. Jedná se o městský blok s kompaktní zástavbou. V lokalitě se nachází bloky bydlení a komerční vybavenosti. V blízkosti se nachází řeka Svitava. Přímo kolem domu prochází tramvajová trasa MHD. Nedaleko se nachází vozovna DPMB.





### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Okolní objekty jsou 3-4 podlažní se sklonitými střechami.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v uličním profilu.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách smíšených.

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Objekt se nachází v záplavovém území řeky Svitavy

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Klidná lokalita pro rozvoj bydlení

# **ZÁMĚR INVESTORA**

Investor zpracovává studii na stavební úpravy a nábavbu objektu, kde by měly být umístěny bytové jednotky.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží v ploše změn stabilizované obytné **B/k3**.

## **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 míru.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněně 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 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.

### **k = kompaktní zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města.

## **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba území je tvořena systémem bloků a kostrou veřejných prostranstvích. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranstvích a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.

Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud nemají domy předzahrádky), uliční čára má převážně uzavřený charakter.

Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt s přiměřeným podílem vegetace.



Pro rozvojové plochy zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a soliterními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží zcela zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

## 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 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)

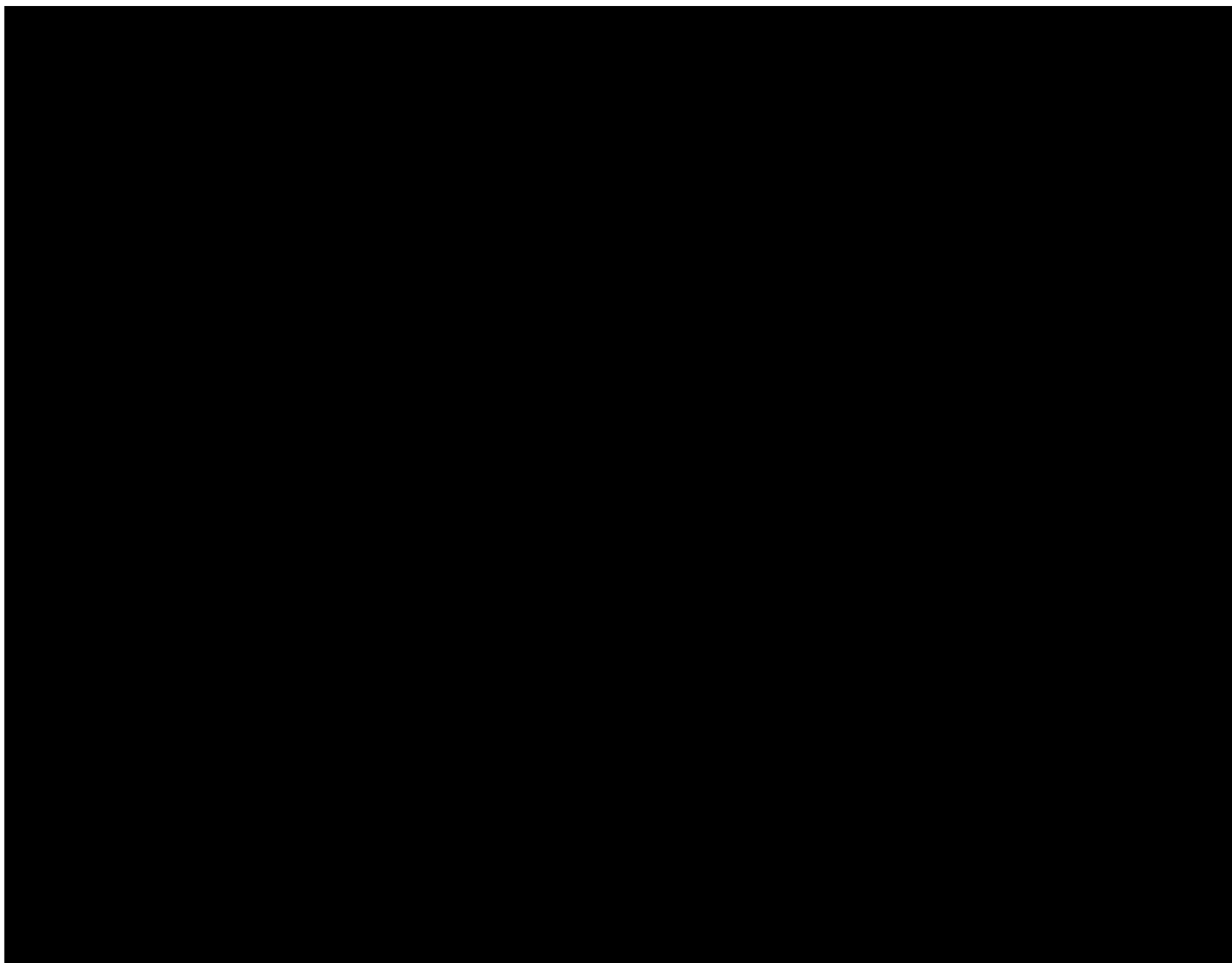
úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

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.



## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4

## ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Rozvoj bytové výstavby v Brně, která původně historicky doplňovala území výrobních zón
- Blok je v blízké návaznosti na rozvojovou lokalitu Zábrdovický most, která má výškovou úroveň 4
- Obohacení lokality o dostatek bydlení vyššího standartu
- Záměr dodržuje kompaktní blokovou zástavbu a respektuje volný vnitroblok
- Záměr nezatěžuje lokalitu dalšími zvláštními nároky na dopravní a technickou infrastrukturu

## **MMB/0302367/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 3 (6 až 16 metrů) pro funkční plochu B/k3 mezi ulicemi Husovická, Svitavská a Vranovská jako vhodnou, všechny domy splňují tuto úroveň. Výška se měří po římsu objektu. Nadto lze dle charakteru území ve stabilizované ploše umístit objekty až o 2 metry vyšší nad stanovenou horní mez. Nad stanovenou horní hranici lze dle charakteru území umístit sklonitou střechou o maximálním sklonu 45 stupňů a maximální výšce hřebene 7 metru nebo jedno odstoupené podlaží o 2 metry od fasády objektu a maximální výšce 3,5 metru.*

*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 doplnění, maximální výška hřebene je nově 7,5 m.*



Beše dne: 29.06.2020

Č.j. MM: 0302342  
Příl:

7424

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Brno Kníničky, parc č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno- město

Katastrální území

Katastrální území Kníničky (Brno-město)

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Vlastník. Parcelní číslo [redacted] Katastrální území Kníničky  
(Brno-město)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Nesouhlasím se změnou a následným zařazením mého pozemku jako "I" - zahrádky.  
Žádám, aby byl můj pozemek v návrhu ÚP veden jako plocha rekreace R/r1/i, podobně jako navazující  
pozemky ve stejném katastrálním území.

Pozemek byl a je využíván k rekreaci a dosud byl i tak veden.

Velikost a charakter zcela odpovídá pozemkům, stavbám a účelu R/r1/i a charakteru RO Přehrada.

Nový návrh a změnu považuji za neodůvodněné a v konečném důsledku diskriminační.

Již v konceptu nového ÚP byl pozemek ve všech variantách vymezen jako plocha pro rekreaci "R".

Veškerá stávající zástavba

v území, stávající rekreační chaty jsou plochou zástavby větší než 25 m<sup>2</sup>

a neodpovídají novému zařazení - I. plochy zahrádek, kde jsou možné

objekty pro rodinnou rekreaci do 25 m<sup>2</sup>.

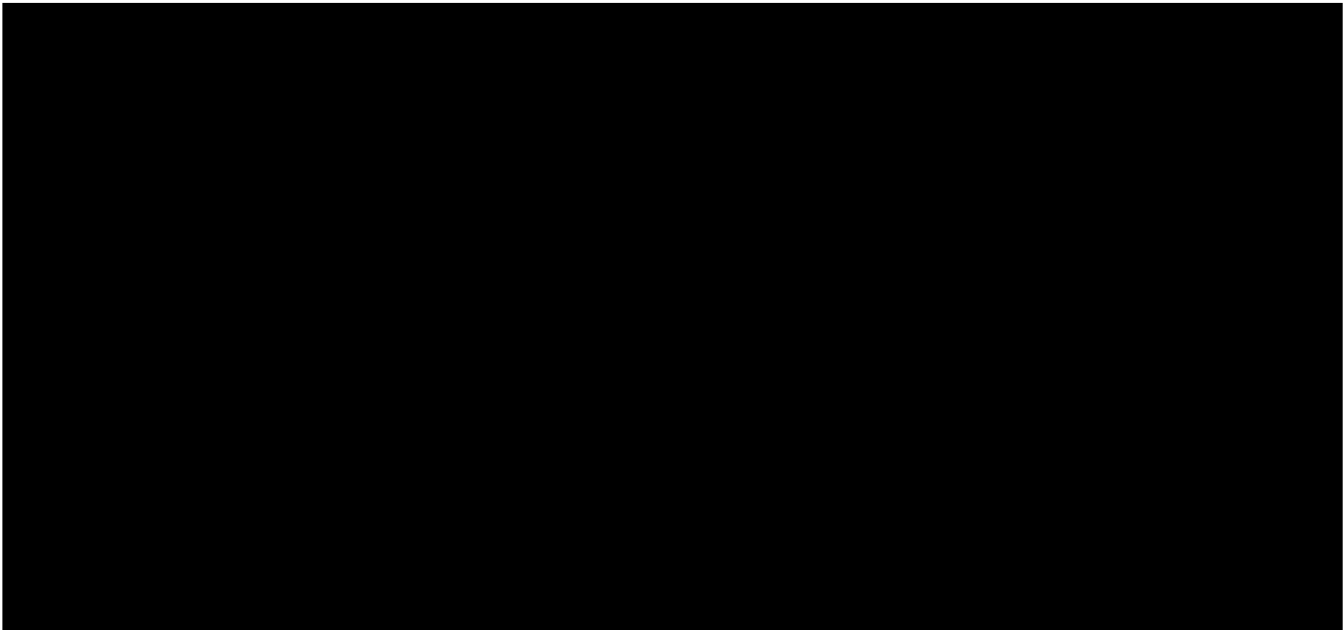
V Brně 29.6.2020.....  
dne .....

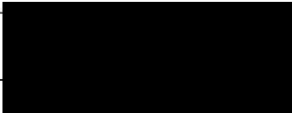
Podpis:

.....

Nesouhlasím se změnou a následným zařazením mého pozemku jako "I" - zahrádky.  
Žádám, aby byl můj pozemek v návrhu ÚP veden jako plocha rekreace R/r1/i, podobně jako navazující pozemky ve stejném katastrálním území.  
Pozemek byl a je využíván k rekreaci a dosud byl i tak veden.  
Velikost a charakter zcela odpovídá pozemkům, stavbám a účelu R/r1/i a charakteru RO Přehrada.  
Nový návrh a změnu považuji za neodůvodněné a v konečném důsledku diskriminační.  
Již v konceptu nového ÚP byl pozemek ve všech variantách vymezen jako plocha pro rekreaci "R".

Námítka číslo 1 (zákres)



|   |        |  |
|---|--------|--|
| V ..... <i>Brno</i> ..... dne ..... <i>23.6.2021</i> .....  | Podpis |  |
| Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:<br>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno |        |  |



**MMB/0302372/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Pozemky p.č. 717, 718 v k.ú. Kníničky jsou součástí plochy zahrádek. Požadavek na změnu na plochu rekreace není akceptovatelný, neboť rozsah vymezení ploch rekreace v návrhu ÚP vychází ze schváleného (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacího podkladu: Územní studie Rekreční oblast Přehrada - výsledný návrh (zpracovatel Ateliér ERA, 8/2013) a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní studie komplexně vyhodnotila rekreační potenciál rekreační oblasti, rozsah a kvalitu přírodního zázemí pro rekreační aktivity, stanovila udržitelnou míru jejich exploatace a navrhla úpravu regulativů pro způsob využití ploch a prostorového uspořádání rekreační oblasti.*

*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: 0302373  
Příl.:

7604



mmb1es7739b831

## 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/a nebo stavby v prose dotčené  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část

KOHOŮTOVICE

Katastrální území

PISÁRKY

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, **podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 28.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

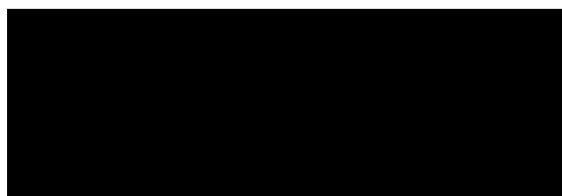
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |                                     |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splýnout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:  
je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| Číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 12  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 13  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 14  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 15  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 16  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 17  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 18  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 19  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 20  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |

Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Dotčené osoby v přiloženém seznamu patří ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

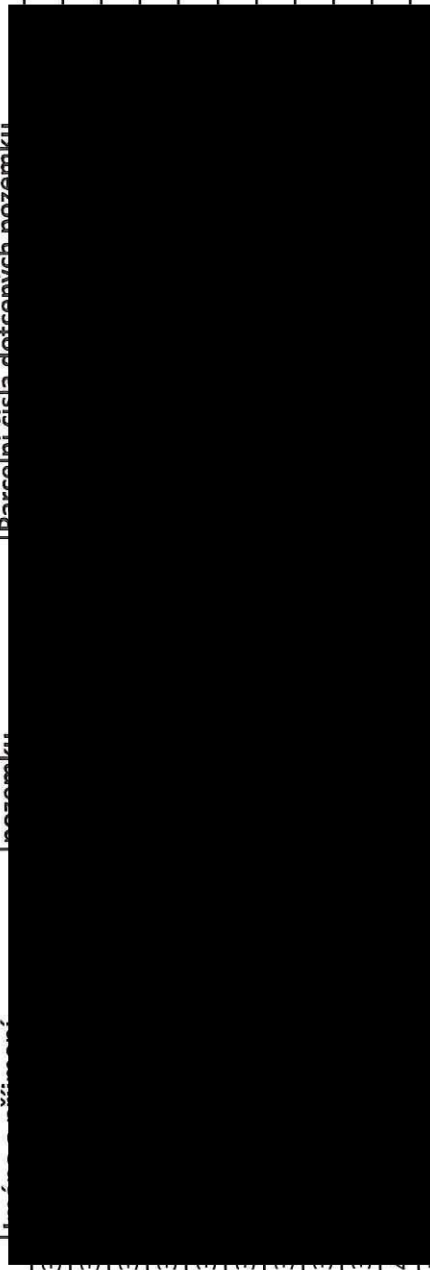
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
seznamu:

Parcelní číslo dotčených pozemků:



Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatně formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.









- PATĚRNÍ KONTURNICE ŽURANKA „PČ“
- MÍSTNÍ KONTURNICE PRO OBLASTI ÚTĚHI
- STAVBA NOVÉ HLAVNÍ KONTURNICE MĚSTA
- - - - - KONŽE FOTODIENÍ PRO FÉST A CYKLO DOPLAVU
- PŘEJÍTĚ PRO „ŽON“ – STAVBAŽITĚ

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKĚ BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PATĚRNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED]

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

TEL: [REDACTED]  
ADRESA: [REDACTED]  
E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODAVAJÍ:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





DV 100  
V TRASE PÁTEŘI  
KOMUNIKACE VÍZ BUK

SILOVÁ ELEKTŘINA  
V LÁPOTNĚ  
DE MOJNĚ  
TRASA VÍZ EOLU

ATELIERA TIVNÍ  
PEŘEVA PRO  
VODODĚL

353m.n.m  
MUKDA HOBA  
VÝEHNÍ VEŘEVOV  
PŘI VODODĚL

DV 100  
PŘES POSESTVÍ MUKB  
VÍZ BUK

**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDRŮV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA Č. 5:  
NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MAIL

ZNAMU

DĚLE VÍZ PŘIWOZE  
VYDÁDĚNÍ BUK &  
LAVPĚNĚHU VODVOD





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru souhlasíme.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - nesouhlasíme.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - souhlasíme. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67









— ZPĚVĚNÁ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

— KUTA

— CHVÍŠTĚ

— PĚŠI

— VYMĚŠACÍ PÁVLY POD KUTY OSVĚTLENÍ VO  
NA SPRAVĚNÉ KOMUNIKACI V LOKALITĚ  
BODEČ

— PŘEKOVÁNÍ FODĚL SPRAVĚNÉ KOMUNIKACE

— MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PODÁVÁJI:  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR  
E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302373/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.


Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302380

Přil.:

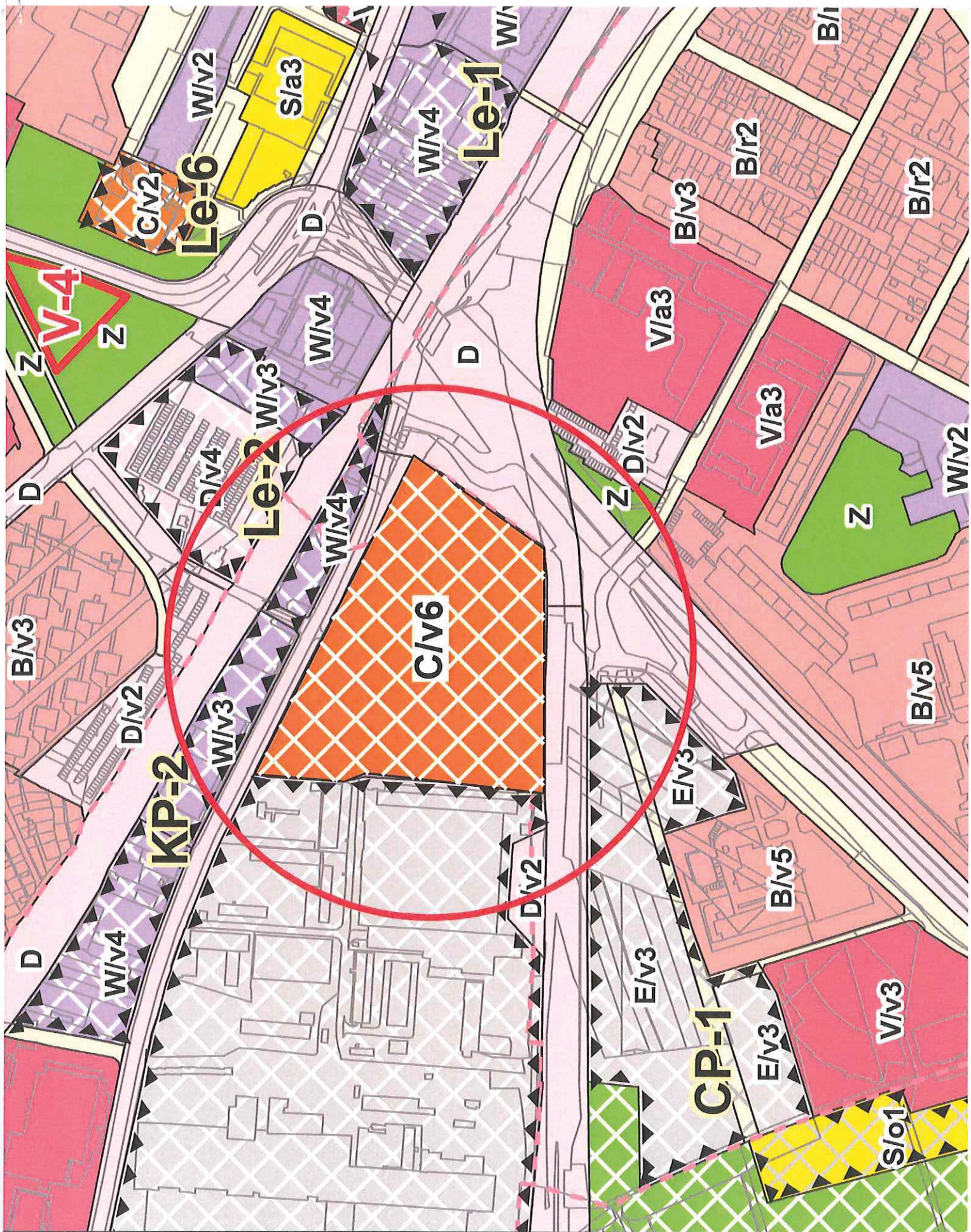
7423

NÁMITKA

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>  |  | <b>Návrh územního plánu města Brna</b>        |  |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>  |  |   |  |
| <b>Právnícká osoba</b>   |  |   |  |
| Název společnosti  | LRB s.r.o.   |   |  |
| Identifikační číslo  | 27749151   |   |  |
| Sídlo  | Křížíkova 3009/72a, Královo Pole, 612 00 Brno  |   |  |
|  | Jsem - <del>nejsem</del> *) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou<br><br>Katastrální území: Královo Pole parc. č. 4122/3, 4122/105, 4122/107, 4122/108, 4122/110, 4122/215, 4122/217 |   |  |
| <b>Upřesnění obsahu námítky</b>  |  |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části  | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části  | <input type="checkbox"/> K procesu pořizování |  |
| Městská část   | Královo Pole   |   |  |
| Katastrální území  | Královo Pole   |   |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)   | 4122/3, 4122/105, 4122/107, 4122/108, 4122/110, 4122/215, 4122/217   |   |  |
| <b>Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>  |  |   |  |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne   |  |   |  |
| Na tuto lokalitu se v současnosti zpracovává změna územního plánu města Brna B5/19-CM – MČ Brno – Královo Pole, k.ú. Královo Pole a Černá Pole, přestavbové území Porgesova, třída Generála Píky, pořizovaná zkráceným postupem dle usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/14 ze dne 11. 2. 2020. V rámci takto zpracovávaného je navržena změna stávající plochy PV na SO 3,0 s tím, že této změně odpovídá v návrhu nového územního plánu města Brna plocha s označením C/v/6 na místo dosud navrhované W/v/4. |  |   |  |
| V <u>Brno</u> dne <u>29.6.2020</u>   | Podpis   |   |  |

\*nehodící se škrtněte







## **MMB/0302380/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel ve své námitce požaduje změnu funkce na C a navýšení výškové úrovně na 6 s odkazem na pořizovanou změnu B5/19-CM.*

*Námitce lze vyhovět pouze částečně, jelikož výšková úroveň 6 je stanovena pro taxativně vymezené lokality. Koordinace s pořizovanou změnou B5/19-CM je ovšem argument relevantní-v rámci Návrhu změny platného ÚPmB byla projednána plocha SO s IPP 3.5. Plocha SO, tedy obchodu a služeb je převoditelná na C, jedná se také o plochu komerční. Změna platného ÚPmB ovšem vymezuje plochu SO pouze v části namítané plochy W, a proto tedy změna na plochu C tedy není nutná s ohledem na práva garantovaná změnou platného ÚPmB.*

*Vzhledem k pořizované změně platného ÚPmB, která vytváří územní podmínky pro přestavbu dotčené lokality s cílem podpořit smíšené funkce, navyšující hodnotu IPP, tedy i reálný možný nárůst zástavby s ohledem na utváření charakteru území s kapacitní obsluhou dopravy a technickou infrastrukturou.*

*Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že jsou vytvořeny jak formální, tak věcné podmínky pro částečnou akceptaci podatelových požadavků v míře urbanistické koncepce nového 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: 0302386

Přil:

7422

## NÁMITKA /PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna – návrh pro veřejné projednání, březen 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 Holásky, parc

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno Tuřany

Katastrální území

Holásky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano  
ne

## Označení předmětných pozemků v ÚP města Brna

Tu-4 Šípková (Závazná textová část Příloha č. 1. Karty lokalit - str.282, odůvodnění příloha 2 str.231)

W/v3 - W – pl. komerční vybavenosti, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m)

Z – pl. městské zeleně

ÚS-26 – předepsaná územní studie

## 1. Námítka k vymezené zastavitelné ploše W/v3 v rámci plochy Tu-4

Vymezení funkční plochy W (komerční vybavenost) v rámci zastavitelné plochy Tu-4

- Vymezená plocha nerespektuje stávající parcelaci.
- Plocha je vymezena mezi zastavitelné plochy bydlení a zeleně, což degraduje tyto pozemky pro bydlení.
- Záměr na funkční využití plochy W pl. komerční vybavenosti a jeho vymezení v území není dostatečně odůvodněn.

1

1

- 1
- Pro podnikatelské aktivity typu retailových obchodů je lokalita malá a svažitá. Pro ostatní podnikatelské aktivity jsou plochy mimo hlavní tah a tudíž naprosto nezajímavé.
  - Jedná se o pozemky vhodné pro bydlení z důvodu dosažitelné stávající i plánované zeleně (plochy K a Z, bohužel v ÚP blíže nespecifikované).
  - Přesunem navrhované plochy W/v3 do plochy B/r2 by plochy uzavíraly obytnou lokalitu s návazností na pásy zeleně.
  - Prostavěním této části nutně dojde ke zvýšení dopravní zátěže lokality.
  - Těžko lze také předpokládat dosažení dohody a umožnění záměru W/v3, pro tvar pozemků. Mnoho majitelů je ve vyšším věku a ti raději pozemek nechají ladem ležet, než by pozemek zobchodovali s podnikatelskou skupinou. Zařazení lokality do B/r2 je pochopitelnější i pro vyšší věkovou skupinu, kteří řeší bydlení svých potomků.
  - Neodůvodněné a neopodstatněné vymezené funkční plochy W/v3 a B/r2 v území, v kterém je předepsaná územní studie US-26, v které se bude dále zpřesňovat využití pozemků.

**Požadujeme tyto pozemky využít pro bydlení v souladu s námi již dříve podanými žádostmi o změnu ÚP (viz přílohy).** Naše vize pro využití pozemků je zajistit, aby na těchto pozemcích byla možná výstavba RD pro naše děti.

## 2. Námitka k vymezené ploše Z – pl. městské zeleně

- 2
- Záměr pro využití zeleně není dostatečně odůvodněn v textové části.
  - Veřejná zeleň pro zastavitelnou plochu Tu-4 bude řešen v rámci předepsané územní studie US-26 (4000 m<sup>2</sup>).
  - Není zdůvodněno, pro koho bude zeleň určena, pro kterou plochu ÚP, jaký je smysl této plochy (vazba na USES, sídelní zeleň apod.) a kdo ji bude využívat.
  - Dnes jsou plochy v pronájmu a hospodaří na nich zemědělci.
  - Vymezená zeleň omezuje naše vlastnická práva.
  - Pokud se má zeleň z nějakého důvodu vymezit měla by být vymezena v nejmenším možném plošném a funkčním rozsahu, tak aby byly minimalizovány zásahy do našich vlastnických práv.
  - Jedná se o zeleň uvnitř zástavby.
  - Zelené plochy doporučujeme minimalizovat a ponechat je jako přirozené dělení zastavované lokality, např. pro dětská hřiště. Tzn. nedělat plochy Z a plochu K tak veliké, ale např. 3 čtverce, aby zelené plochy byly rozděleny rovnoměrně, např. 3 menší obdélníky, nebo čtverce.

**Žádáme o zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch bydlení B/r2 v souladu s požadavky uplatňovanými již od roku 2018 (viz žádosti a přílohy).**

Nabízíme městu Brnu nabídku na možnost směny pozemků určených k plnění funkcí zeleně.

## 3. K procesu pořizování

- 3
- V územním plánu nelze jednoznačně rozlišit, o kterou návrhovou plochu zeleně Z se jedná (označení plochy) – zmatečnost, nejednoznačnost.
  - Nesoulad dokumentace – návrh územního plánu Brno s platným zákonem č. 47/2020 Sb. a nesoulad s vydanou metodikou MMR- Standard vybraných částí územního plánu ze dne 24.10.2019.

**Dlouhodobost našeho usilování dokládám korespondencí s úřady a jejich neochotu nám vyjít vstříc a odkazování na uplatnění připomínek při veřejném projednání ÚP města Brna.**



Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67, Brno,  
č.j.MMB/0063255/2018 ze dne 13.02.2018 – oznámení o přijetí návrhu na pořízení změny Územního  
plánu města Brna (ÚPmB)

MČ – Brno - Tuřany, Odbor stavební a technický, Tuřanské nám. 1,620 00, Brno  
Č.j. MČBT/1830/2018 ze dne 07.03.2018 – nesouhlas se změnou ÚPmB

Petice za změnu územního plánu města Brna v katastrálním území Holásky na pozemcích parcela číslo  
[redacted] ze dne 30.01.2019 – podaná na Magistrát města Brna, Odbor  
územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67, Brno

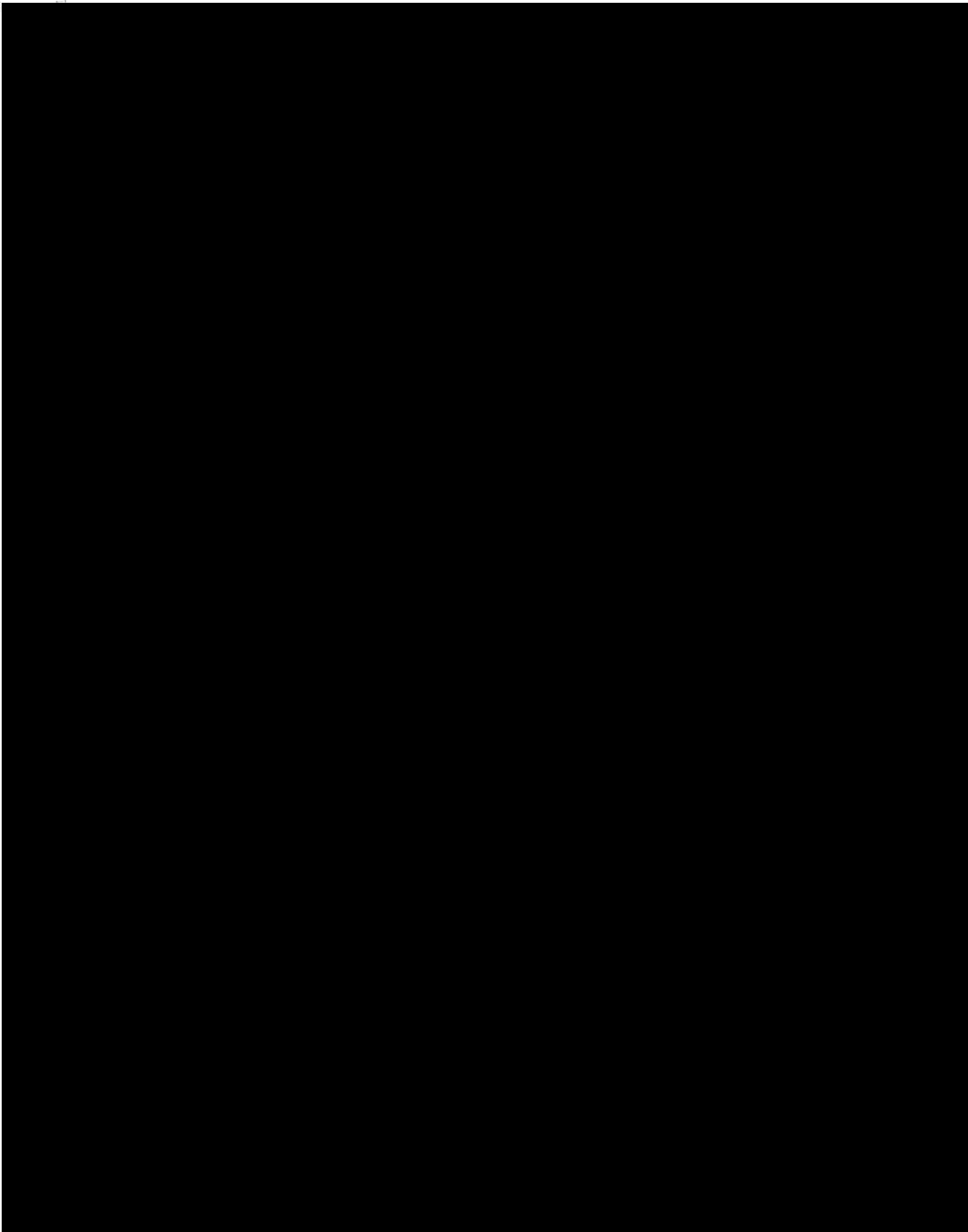
Statutární město Brno – primátorka JuDr. M. Vaňková

Č.j.:MMB/271962/2019 ze dne 18.07.2019 – Petice za změnu územního plánu města Brna

V <sup>✓</sup>BRNĚ ..... dne 27.5.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



© ÚZK

k.ú. Holásky

LEGENDA



ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



PŘEDMĚTNÉ POZEMKY

DUBEN 2020

ZÁKRES PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ V KATASTRÁLNÍ MAPĚ

M 1:2000



## **MMB/0302386/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh územního plánu vychází z varianty I konceptu. Pro užití varianty I při tvorbě návrhu byl dán následující pokyn: „Rozvojovou lokalitu Tu-4 v k. ú. Tuřany a Holásky řešte dle var. I. bez navrhovaného podrobného dopravního členění. Místo navržené povinnosti zpracovat regulační plán, navrhnete podmínku pořízení územní studie, která navrhne optimální dopravní řešení vzhledem ke stávající parcelaci pozemků.“ Návrh územního plánu pro první veřejné projednání tedy odpovídá jak konceptu, tak pokynům. Stávající územní plán navrhuje v předmětném území plochu smíšenou s konkrétním funkčním typem SO, která při určité míře zobecnění odpovídá možnostem využití území v ploše komerční vybavenosti dle návrhu nového územního plánu pro první veřejné projednání. Návrh územního plánu tedy do jisté míry pouze přebírá stávající územní plán. Paralelu lze spatřovat také v tom, že současný územní plán umožňuje v daném území stavby pro bydlení do 50 % výměry funkční plochy a návrh územního plánu umožňuje v daném území jako podmíněně přípustné bydlení při zachování polyfunkčnosti v ploše. Lze tedy konstatovat, že návrh územního plánu pro první veřejné projednání umožňuje v předmětném území umístit rodinné domy, pokud realizaci záměru nebude znemožněno naplnění podmínky polyfunkčnosti v ploše. K námítce, že vymezení plochy komerční vybavenosti je nedůvodné, protože pro území je předepsaná územní studie, lze uvést pouze toliko, že pro účely rozhodování v území nesmí být tato studie v rozporu s územním plánem. Proto je nutné vymezit tuto plochu již v územním plánu samotném.

Přes výše uvedené na základě vícečetných podání pořizovatel znovu přezkoumal řešení předmětné lokality a s ohledem na charakter lokality a s ohledem na požadavky vlastníků dospěl k závěru, že namísto plochy komerční vybavenosti je vhodné vymezit plochy smíšené obytné, které umožňují jak bydlení, tak komerci, a to bez nutnosti zachovat polyfunkčnost v ploše. Podmínka zpracování územní studie pro rozhodování v území však zůstává zachována z důvodu nutnosti prověřit konkrétní řešení lokality.

Majetkové vztahy nejsou pro územní plánování závazné, avšak z důvodů reálného nakládání s pozemky a rozvoje města tak, jak územní plán předpokládá, je vhodné vzít parcelaci do úvahy a v možné míře ji respektovat. Toto však neznamená, že je vždy nutné celý pozemek, resp. parcelu zařazovat do jedné funkční plochy. Je však pravdou, že návrh územního plánu nesystematicky rozděluje některé pozemky mezi plochu bydlení a plochu komerční vybavenosti (vytváří malé plochy). Na základě tohoto byl zpracovateli dán pokyn pro respektování hranic parcel při severovýchodní straně plochy nově vymezené plochy (viz výše) smíšené obytné.

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:**

Plochy městské a krajinné zeleně obklopující rozvojovou lokalitu Tu – 4 Šípková jsou pro realizaci veřejně přístupné zeleně určeny dlouhodobě, již aktuálně platným územním plánem. Např. návrhové plochy městské zeleně (Z) a krajinné zeleně (K), obklopující jižní část rozvojové lokality Tu – 4 Šípková, zahrnující též předmětné pozemky, v k.ú. Holásky, jsou již ve stávajícím územním plánu vymezeny jako návrhové plochy městské zeleně, funkční typ plocha rekreační zeleně (ZR) a plocha všeobecné zeleně (KV), které jsou součástí ploch

*nestavebních – volných. Stávající územní plán tedy nepředpokládá a neumožňuje umístování staveb v těchto plochách, jak plyne z regulativů stávajícího územního plánu. Pro úplnost podotýkáme, že vymezení těchto návrhových ploch stávajícím územním plánem dlouhodobě odpovídá jejich faktickému využití, kdy se z velké části jedná o území porostlé stromy a náletovými dřevinami, zbylá část je pak zemědělsky obhospodařována. Není proto jasné, v čem má spočívat dotčení vlastnických práv vlastníků předmětných pozemků nad rámec stávajícího územního plánu, resp. faktického stavu. Z tohoto důvodu nepřichází v úvahu ani navržená minimalizace údajného zásahu do vlastnických práv vymezením ploch městské a krajinné zeleně.*

*Z dosud uvedeného plyne, že se v případě vymezení návrhových ploch městské a krajinné zeleně v návrhu nového územního plánu nejedná o nový návrh, který by byl pořizovatel nového územního plánu povinen zevrubně zdůvodnit, pouze dodržuje kontinuitu v souladu s projednaným konceptem územního plánu. Statutární město Brno má při tvorbě územního plánu široký prostor pro správní uvážení. Ne každá plocha městské či krajinné zeleně musí nutně sloužit pro vedení biokoridoru či umístění biocentra.*

*K údajné absenci důvodů pro vymezení ploch městské a krajinné zeleně lze dodat, že podmínkou pro rozhodování o změnách v území v rozvojové lokalitě Tu – 4 Šípková je zpracování územní studie US-26 Tuřany Šípková, která má mimo jiné prověřit vymezení veřejných prostranství o velikosti minimálně 4000 m<sup>2</sup> a vymezení pruhu městské zeleně na hranici lokality a plochy veřejné vybavenosti.*

*Aktuálně je pro plochu městské zeleně v této lokalitě vymezena veřejně prospěšná stavba VPS47/06-I/33 s předkupním právem ve prospěch statutárního města Brna. Návrh nového ÚPmB zde předkupní právo nevymezuje. Územní plán má za úkol vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejně přístupné zeleně pro širokou skupinu obyvatel. O stavebním využití této plochy se v současné době neuvažuje.*

*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 uvádíme, že na základě změny legislativy došlo k přepracování výkresu veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření M 1:10 000. Návrh územního plánu 2024 již nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Z toho důvodu už není pro výše uvedenou plochu zeleně vymezeno předkupní právo.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné plochy zeleně jsou v návrhu ÚPmB vymezeny s dostatečnou určitostí a přesností. Ve způsobu jejich vymezení nebyl zjištěn nesoulad s předpisy upravujícími způsob jejich vymezení v 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.*





7605

## 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 pozemků nebo stavby v prostě dotčené  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část

KOHOUTOVICE

Katastrální území

JURANKA

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 29. 6. 2020

Podpis:

7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

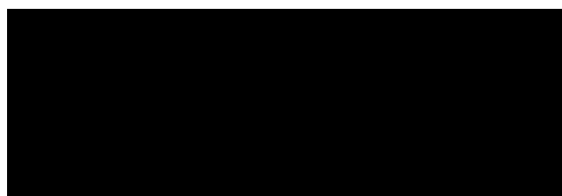
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.



## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4



PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*



technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava



- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.



#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.



## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6.2020



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
TEL: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně









# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

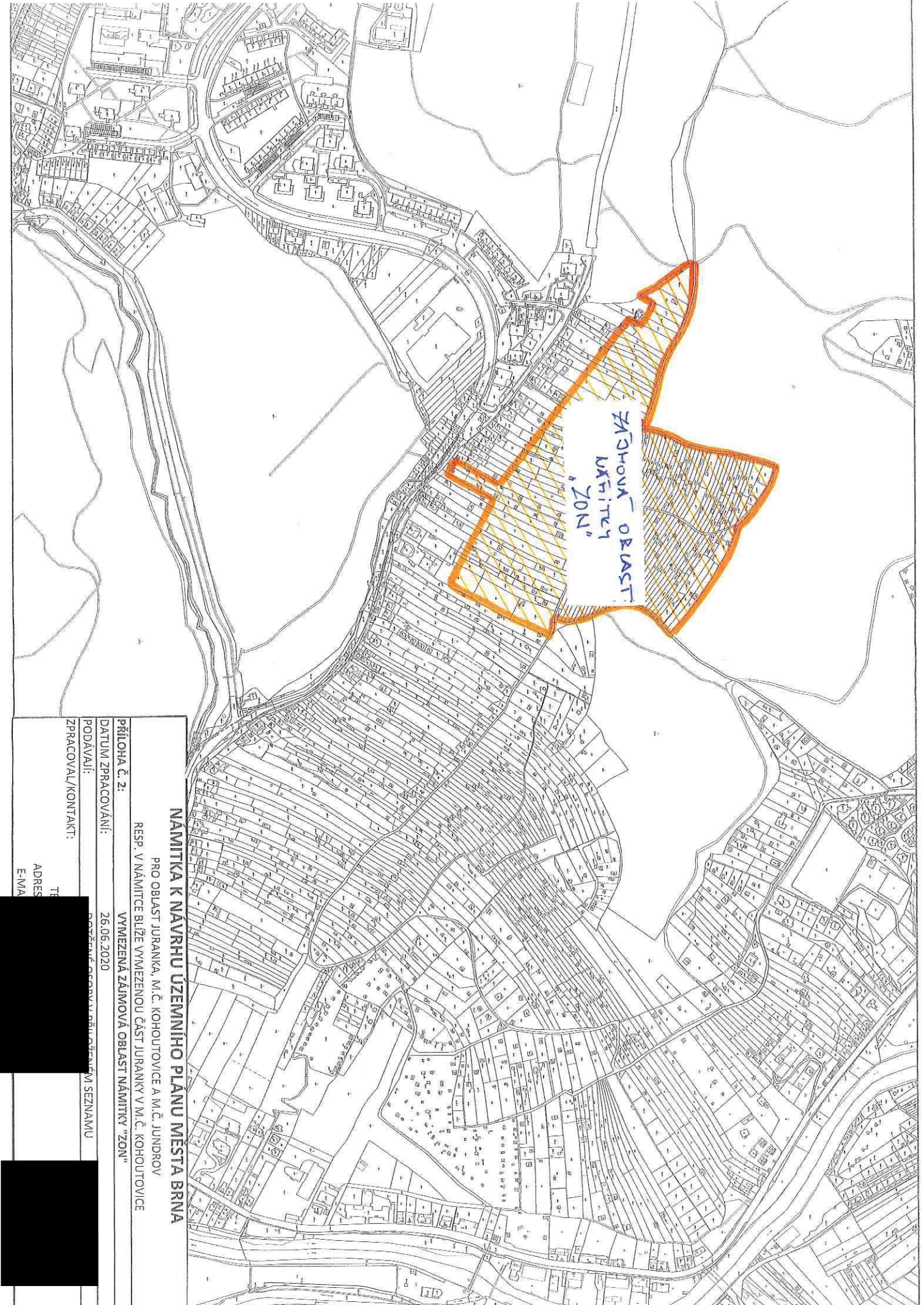
Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Podpis: [redacted]  
Seznam





- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚJEHŮ - STAVBA ŽCŽ HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA KOŘENĚ PROJEKTU PRO PĚŠÍ A CYKLODOPRAVU DĚLEŽITĚ PRO „ŽON“ - STAVBA ŽCŽ -
- 
- 

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU [REDACTED]





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NAMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODÁVÁJI:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5: NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED] ZNAMU

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE [REDACTED]  
 ADRES [REDACTED]  
 E-MAIL [REDACTED]

DÍLE VÍZ PŘIWOZE  
 VYJÁDŘENÍ BUK &  
 LAVPĚNĚHU VODOVBU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit



potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvary

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYVACÍ VODOVOD
- ➔ 1. VARIANTNÍ PŘEDPOJZENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBODŮ
- ➔ 2. PŘÍPOJNÝ KÓDIBOD S ČÍSLEM VARIANTY
- ➔ 3. MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2. NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 4. NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 5. DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- X 6. GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPĚVĚNÁ KOMUNIKACE SPŘUŽENÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

VYMĚNACÍ PÁSLIV PŘI KUTĚ OSVĚTLENÝCH  
V LOKALITĚ BODEČA

PŘEKOVÁNÍ FODĚL SPŘUŽENÉ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR

E-M

SEZNAMU

## **MMB/0302389/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části



Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání

*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*



*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*

podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní



rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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.13**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námitce vyhověno částečně.



7421

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29.06.2020  
 Č.j. MMB: 0302391

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

| NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA                                       |  |   |
|--|--|---|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD                                     |  |   |
| Identifikační údaje podatele                               |  |   |
| Fyzická osoba/právnícká osoba                              |  |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti                     | [REDACTED]   |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo                     | [REDACTED]   |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo                                  | [REDACTED]   |   |
| Jsem občan města Brna                                      | Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou<br>Katastrální území Pisárky, parc č. [REDACTED]                                 |   |
| 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   | Brno-střed   |   |
| Katastrální území  | Pisárky [610208]   |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality) | [REDACTED]   |   |
|  | Jedná se původní o lokalitu cca 100 let staré vily s domy pro služebnictvo a servisními objekty. Dnes je lokalita dostavěna několika rodinnými domy. |   |

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

- ano  
 ne

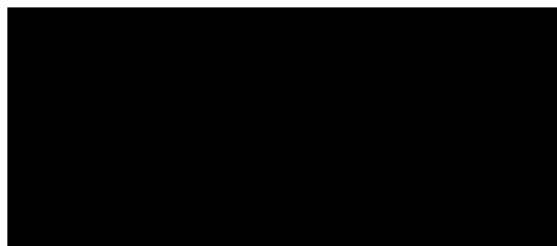
**N 01** Námitka č. 1 - k určení typu funkční plochy - navrhuje typ funkční plochy "B" namísto "I" s ohledem na stávající a budoucí využití území v plochách majitele pozemků

**P 01** Připomínka č. 1 - k určení typu funkční plochy - navrhuje typ funkční plochy "B" namísto "I" s ohledem na stávající a budoucí využití území v lokalitě vč. sousedních pozemků

**Zdůvodnění:** Na pozemku majitele a sousedních pozemcích se nachází stávající stavby, která jsou v katastru budovy s číslem popisným a rodinné domy, které jsou využívány pro bydlení. Návrh nového územního plánu, ve kterém jsou plochy stavebníka a plochy sousední začleněny do plochy zahrádek, nerespektuje stávající funkci objektů a pozemků. Tím je stávající využití přímo v rozporu s návrhem funkčního územního plánu, kdy je dle popisu nepřípustné využití pro bydlení.

V Brně dne 26.6.2020

Podpis:



.....





**MMB/0302391/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Vymezení plochy I odpovídá stávajícímu využití, existence několika objektů v ploše zahrádek využívaných k bydlení nezakládá na změnu funkce na bydlení. Plocha je součástí územní rezervy pro veřejnou vybavenost V-3, ve které bude nutné prověřit možnost vymezení návrhových ploch veřejné vybavenosti v lokalitě, tj. nikoliv ploch 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.*



Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302394  
Příl.:

7420

## NÁMITKA/připomínka

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

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

Jsme občané města Brna

Jsme občany města Brna a současně vlastníci pozemků a stavby (v SJM) v území Be-1 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány, Bohunice, dotčeném navrhovanými změnami způsobu využití pozemků podle nového Územního plánu města Brna, a to:

vše zapsané pro obec Brno, katastrální území Bohunice na listu vlastnictví č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části  Ke grafické části  K procesu pořizování

Městská část

Brno-Bohunice

Katastrální území

Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Lokalita Be-1

Námítky podatelů směřují proti opatření obecné povahy – návrhu Územního plánu města Brna „2020“, a to v části týkající se území dle karty lokality Be-1 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány, kde jsou nově vymezeny plochy bydlení, plocha smíšená bytová a plochy veřejného prostranství dle Územní studie Bohunice, ul. Lány z r. 2017.

I. Námítka č. 1

1 Nesouhlasíme se změnou využití ploch v oblasti bývalé zahradnické školy, zejména ploch označených jako B/k4, B/v3 a C/k4 v části označené 0.1 Koordinanční výkres, mapový list č. C. Dle aktuálního ÚP se jedná o zemědělskou půdu, nový ÚP mění tyto plochy na plochy bydlení a plochy smíšené bytové. Navrhujeme neměnit účel využití těchto ploch, popřípadě změnit účel jejich využití na plochy městské zeleně (Z/--/-).

1



## Zdůvodnění nesouhlasu:

### a) Dopravní infrastruktura:

V části týkající se odůvodnění změn využití území v části Be-1 (karta 1.1 Bohunice) je uvedeno, že „zbývající plochy bydlení a smíšené obytné ... navazují na stávající zástavbu a doplňují oboustrannou zástavbu při ulici Dvořiště, Vyhliďalova a Lány. Jsou také dobře napojitelné na plochy technické i dopravní infrastruktury.“ K tomu namítáme, že toto odůvodnění nerespektuje stávající dopravní situaci ani stav stávající dopravní infrastrukturu, jež je už nyní zcela nedostatečná a nevyhovující. Dopravní komunikace v Bohunicích (zejména ul. Lány) jsou značně přetížené. V dopravních špičkách se zde tvoří kolony, při potížích na dálnici dochází prakticky ke kolapsu dopravy. Výstavba v oblasti zcela jistě dopravní zatížení výrazně zhorší a prodlouží doby dojezdu do zaměstnání a vůbec kamkoliv. Viz. příloha č. 1 a příloha č. 2 (amatérská měření intenzity provozu na adresách Lány 33 a Lány 64)

### b) Kvalita ovzduší:

Bohunice jsou oblastí, kde dochází k překračování hodnot imisního limitu znečišťujících látek. Odstranění zeleně v místech plánované výstavby by nepochybně vedlo ke zhoršení kvality ovzduší. Další negativní vliv by pak měla samotná výstavba a následný zvýšený provoz v oblasti. Viz. příloha č. 3

### c) Zeleň:

Jižní část města obecně trpí nedostatkem zeleně a relaxačních ploch. Je to samozřejmě problém i městské části Bohunice. Odstranění zeleně by vedlo ke zmenšení místní biodiverzity a mělo by negativní dopad na zadržování vody v krajině, již výše zmíněnou kvalitu ovzduší, ale také na dálnici a místní dopravou generovaný hluk, který vzrostlá zeleň tlumí. Okolí bývalé zahradnické školy a potoku Leskavy je vděčným relaxačním místem místních obyvatel. Daleko vhodnější by tedy bylo zbudovat na plochách bývalé zahradnické školy park, případně sad.

### d) Zalidněnost:

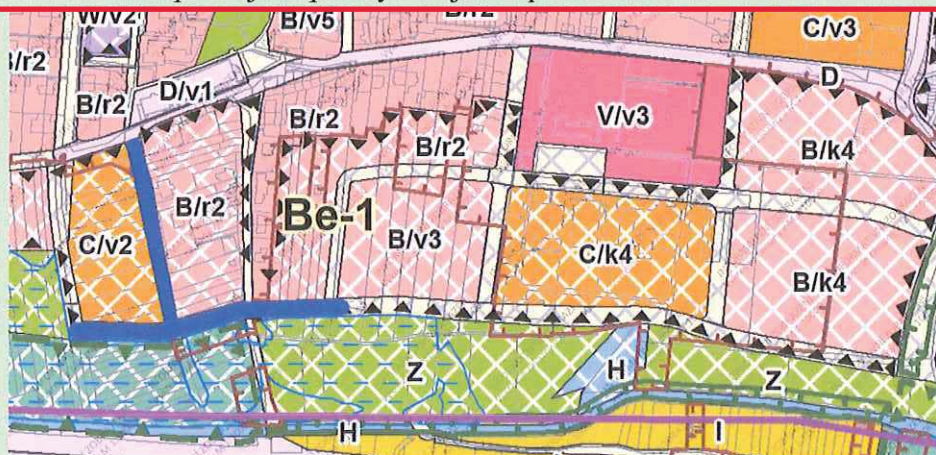
Městská část Bohunice patří mezi nejhustěji zalidněné oblasti v Brně. Další navýšení koncentrace osob v Bohunicích by vedlo k nárůstu sociálně patologických jevů.

### e) Životní podmínky:

Zhoršení výše uvedených parametrů povede ke zhoršení životních podmínek, kvality bydlení a psychické pohody.

## II. Námitka č. 2

**2** Nesouhlasíme s výstavbou nové komunikace (viz. modré zvýraznění v obrázku) a nesouhlasíme s využitím této plochy v novém územním plánu jako plochy veřejného prostranství. **2**





### Zdůvodnění nesouhlasu:

Jako vlastníci pozemků p. [redacted] namítáme, že změna využití pozemku na plochu veřejného prostranství a využití této plochy jako místní obslužné komunikace způsobí podstatné zhoršení využití a kvalitu našich pozemků a bude mít dopad na kvalitu našeho bydlení, neboť na pozemku p. č. [redacted] je umístěna stavba rodinného domu.

Jediná příjezdová komunikace k našim pozemkům a rodinnému domu je ulice Podsedky, která ovšem není dostatečně široká pro provoz vozidel v obou směrech. Již nyní se stává, že více proti sobě jedoucích vozidel prakticky zastaví dopravu na této ulici a vozidla si velmi komplikovaně vyhýbají. Jakékoli další zahuštění dopravy vyústěním nově plánovaných komunikací naprosto zásadně zhorší dopravní situaci na ulici Podsedky a v limitních případech nám prakticky znemožní odjezd/příjezd z/k naší nemovitosti.

Část nově plánované komunikace téměř přímo sousedí s pozemky v našem vlastnictví. Pozemky využíváme jak k bydlení, tak k rekreaci a odpočinku, ale také jako zahradu k pěstování ovoce a zeleniny.

Již nyní je tato lokalita zatížená značnou prašností a hlučností zejména z dálnice, z železnice a z projíždějících aut po ulici Podsedky. Na sousedním pozemku [redacted] kde má být komunikace vybudována je aktuálně udržovaná zahrada se vzrostlými stromy, která miru prašnosti a hlučnosti snižuje. Naopak vybudování komunikace na pozemku sousedícím s naším pozemkem dojde ke zhoršení kvality ovzduší, když v podstatné míře dojde k nárůstu prašnosti v dané lokalitě, jakož i ke zhoršení kvality životního prostředí jako celku, neboť území bude dotčeno zvýšeným hlukem jak ze stávajících komunikací (dálnice, železnice), tak i hlukem z nově vybudované komunikace. Vybudováním obslužné komunikace v této lokalitě dojde i ohrožení bezpečnosti v dané lokalitě, zejména pokud jde o dopravní bezpečnost.

Rovněž namítáme, že výstavba komunikace a následný provoz negativně ovlivní kvalitu našeho bydlení, přičemž reálně hrozí, že v důsledku výstavby a následného provozu může být ohrožena i statika rodinného domu, který stojí na pozemku p.č. [redacted]. Výstavbou obslužné komunikace tak dojde k zásahu do našeho práva na příznivé životní prostředí, a zejména pak k zásahu do našich vlastnických práv jako vlastníků sousedících pozemků a rodinného domu.

přílohy:

- Příloha 1 - Intenzita dopravy - Lány 64
- Příloha 2 - Intenzita dopravy – Lány 33
- Příloha 3 - imise PM10

V BRNĚ dne 28. 6. 2020

Podpis: [redacted]

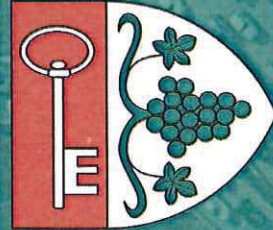
\*nehodící se škrtněte

# Příloha 1 - Intenzita dopravy





# Intenzita dopravy v Bohunicích Lány 64

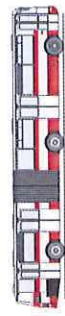
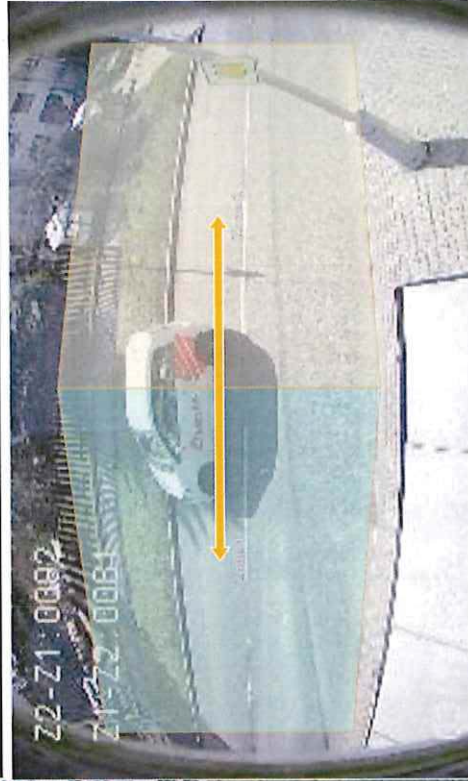


2018



# Seznámení s problematikou – metodika sčítání

Kamera – IVS (automatické počítání)



= 3 x



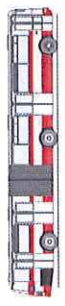
= 2 x



= 1 x

„průjezdy“

ŘSD – ruční zadávání



= 1 x BUS



= 1 x NV



= 1 x OA

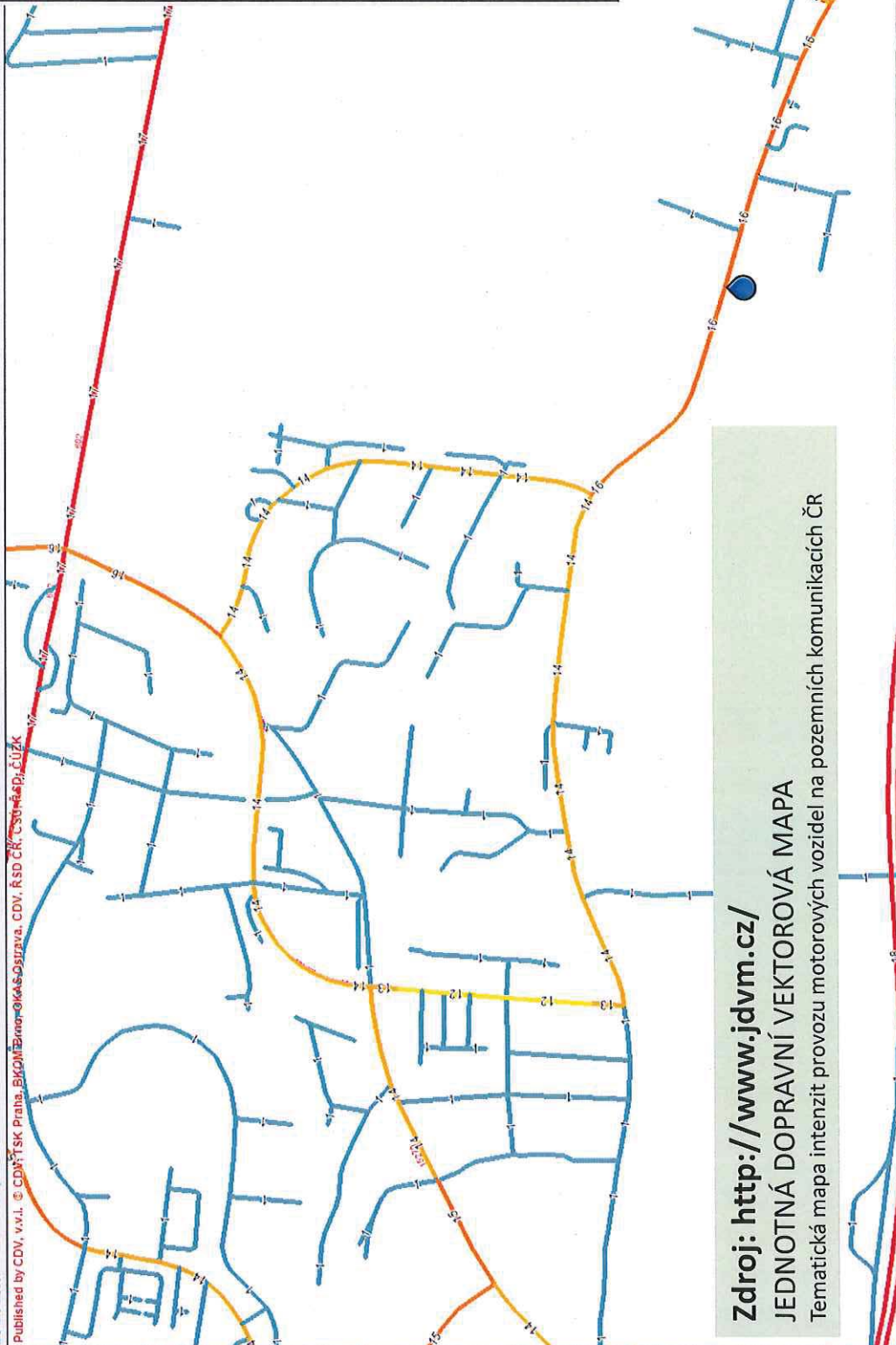
„vozidla“



# Lány – intenzita provozu 2010 (ŘSD)

Měřítko 1:5000 XY-498912 -116-5067

Published by CDV, v.v.i. © CDV TSK Praha, BKD Měření a S-Ostřava, CDV, ŘSD ČR, CSÚ a D. Č. Ú. Ž. K.



## Legenda

### Nastavení

- Intravilan celkem - třída 1: 0 - 200
- Intravilan celkem - třída 2: 201 - 400
- Intravilan celkem - třída 3: 401 - 600
- Intravilan celkem - třída 4: 601 - 800
- Intravilan celkem - třída 5: 801 - 1000
- Intravilan celkem - třída 6: 1001 - 1250
- Intravilan celkem - třída 7: 1251 - 1500
- Intravilan celkem - třída 8: 1501 - 1750
- Intravilan celkem - třída 9: 1751 - 2000
- Intravilan celkem - třída 10: 2001 - 3000
- Intravilan celkem - třída 11: 3001 - 5000
- Intravilan celkem - třída 12: 5001 - 7500
- Intravilan celkem - třída 13: 7501 - 10000
- Intravilan celkem - třída 14: 10001 - 15000
- Intravilan celkem - třída 15: 15001 - 20000
- Intravilan celkem - třída 16: 20001 - 30000
- Intravilan celkem - třída 17: 30001 - 50000
- Intravilan celkem - třída 18: 50001 -

Zdroj: <http://www.jdvm.cz/>

JEDNOTNÁ DOPRAVNÍ VEKTOROVÁ MAPA

Tematická mapa intenzit provozu motorových vozidel na pozemních komunikacích ČR



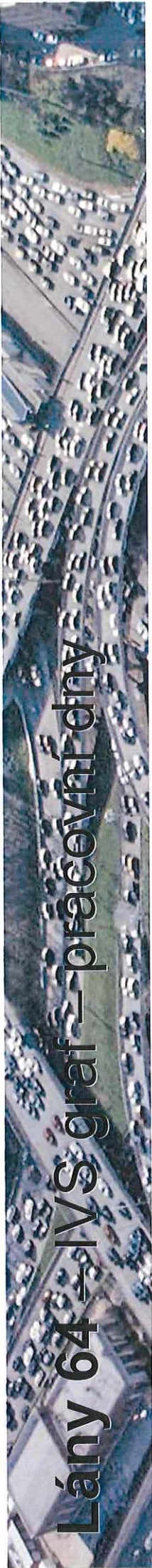
# Lány 64 - IVS data 17.-23.09.2018

| Průměry*       | Pracovní dny |               | Víkendy+Svátky |               | Pracovní dny |              | Víkendy+Svátky |  |
|----------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|--|
|                | směr město   | směr Liskovec | směr město     | směr Liskovec | oba směry    | oba směry    | oba směry      |  |
| 0:00           | 36           | 47            | 75             | 98            | 83           | 173          |                |  |
| 1:00           | 33           | 26            | 44             | 53            | 59           | 97           |                |  |
| 2:00           | 42           | 29            | 43             | 37            | 71           | 80           |                |  |
| 3:00           | 69           | 35            | 27             | 22            | 105          | 49           |                |  |
| 4:00           | 250          | 70            | 79             | 42            | 319          | 121          |                |  |
| 5:00           | 1275         | 244           | 221            | 78            | 1520         | 299          |                |  |
| 6:00           | 1969         | 720           | 264            | 166           | 2689         | 430          |                |  |
| 7:00           | 2454         | 1161          | 364            | 210           | 3615         | 574          |                |  |
| 8:00           | 2046         | 1206          | 622            | 358           | 3251         | 980          |                |  |
| 9:00           | 1462         | 1007          | 796            | 475           | 2469         | 1271         |                |  |
| 10:00          | 1119         | 979           | 868            | 649           | 2098         | 1517         |                |  |
| 11:00          | 1091         | 1091          | 682            | 1062          | 2182         | 1744         |                |  |
| 12:00          | 1169         | 1125          | 646            | 977           | 2293         | 1623         |                |  |
| 13:00          | 1223         | 1210          | 729            | 929           | 2433         | 1658         |                |  |
| 14:00          | 1229         | 1608          | 761            | 1027          | 2837         | 1788         |                |  |
| 15:00          | 1421         | 2012          | 762            | 1067          | 3433         | 1829         |                |  |
| 16:00          | 1403         | 2187          | 717            | 1062          | 3589         | 1779         |                |  |
| 17:00          | 1243         | 1957          | 668            | 940           | 3200         | 1608         |                |  |
| 18:00          | 848          | 1210          | 602            | 908           | 2058         | 1510         |                |  |
| 19:00          | 601          | 795           | 495            | 650           | 1396         | 1145         |                |  |
| 20:00          | 377          | 428           | 292            | 378           | 805          | 670          |                |  |
| 21:00          | 246          | 272           | 158            | 252           | 518          | 410          |                |  |
| 22:00          | 132          | 243           | 103            | 154           | 375          | 257          |                |  |
| 23:00          | 76           | 95            | 90             | 100           | 172          | 190          |                |  |
| <b>Celkem*</b> | <b>21813</b> | <b>19758</b>  | <b>10108</b>   | <b>11694</b>  | <b>41671</b> | <b>21802</b> |                |  |

\* hodnoty udávají počet průjezdů osobních vozidel standardní velikosti, autobusy a nákladní vozidla jsou započítány jako 2-4 osobní auta, dle velikosti

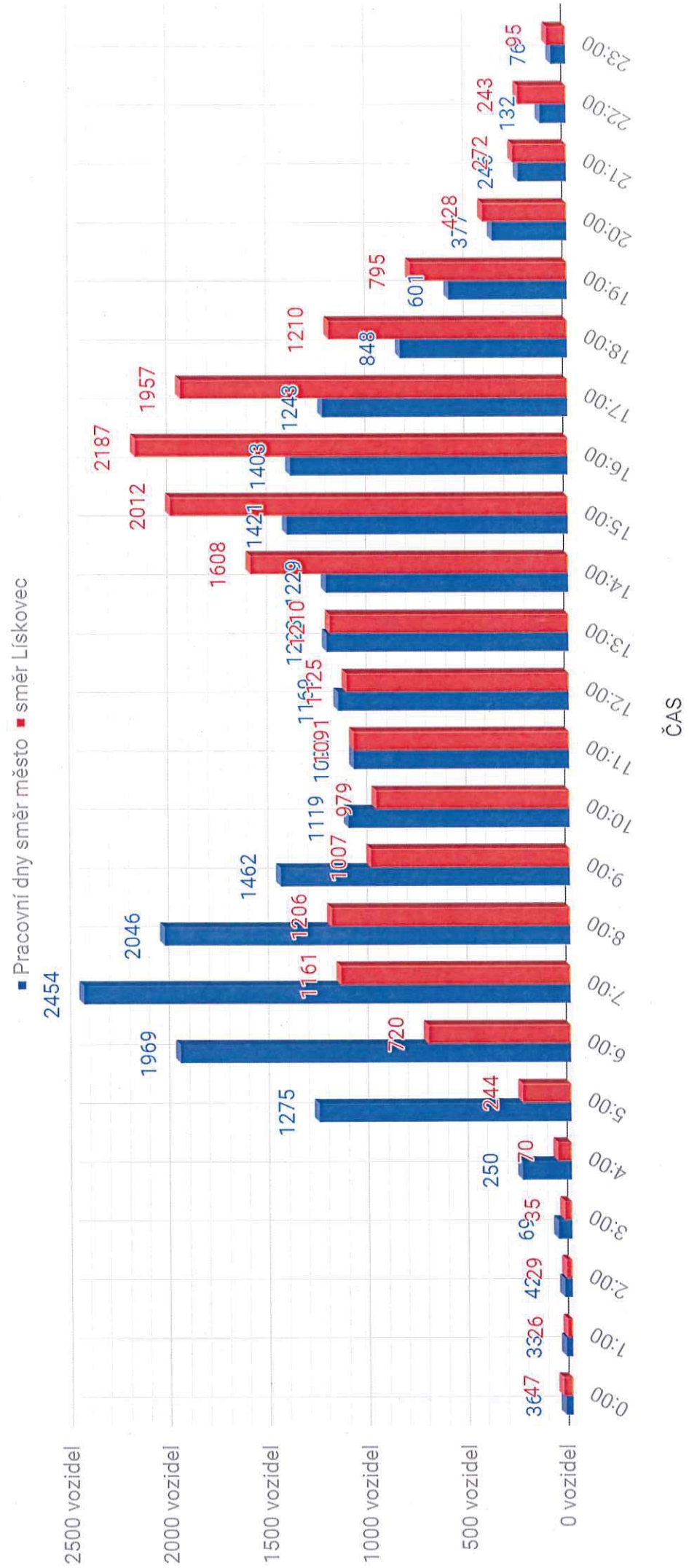
Týden  
17.9.-23.9.  
Celkem vozidel  
253094

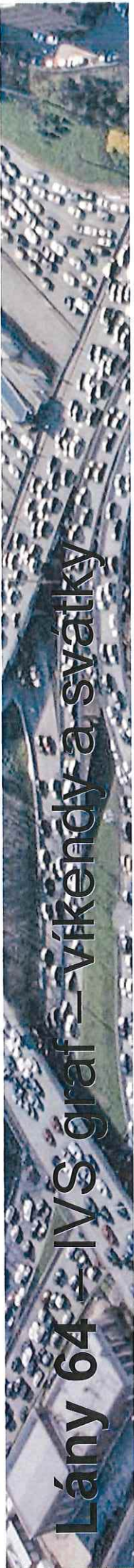




# Lány 64 - IVS graf - pracovní dny

Dopravní zátěž Lány (64) směr Lískovec + směr město (Pracovní dny)

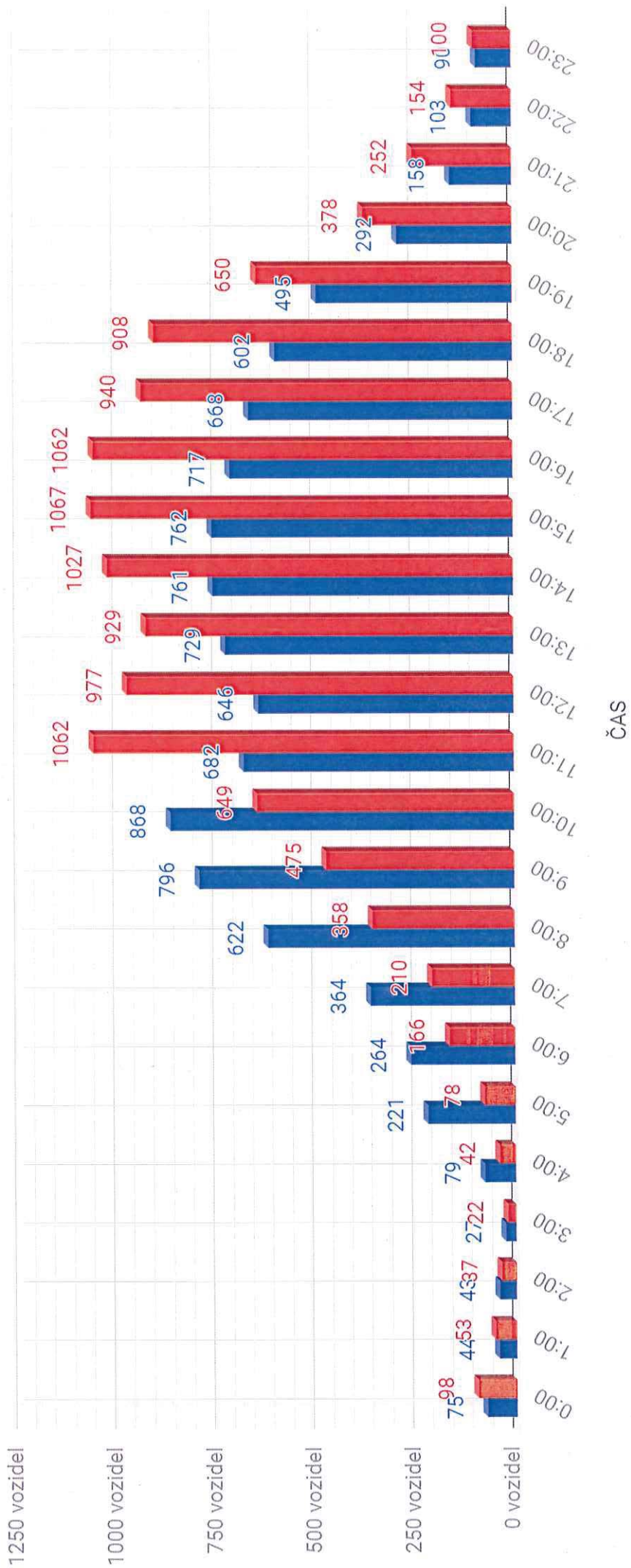




# Lány 64 - IVS graf - víkendy a svátky

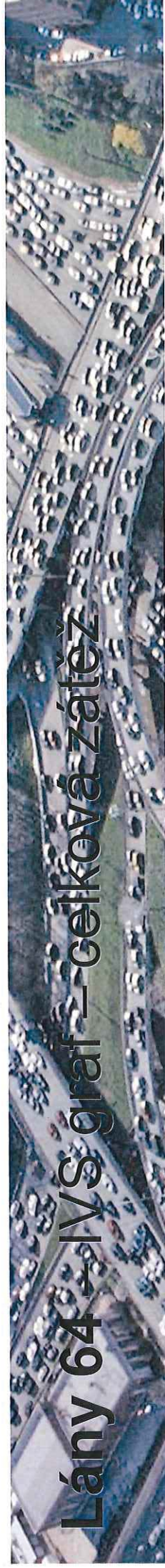
Dopravní zátěž Lány (64) směr Lískovec + směr centrum (Víkendy + Svátky)

■ Víkendy+Svátky směr město ■ směr Lískovec



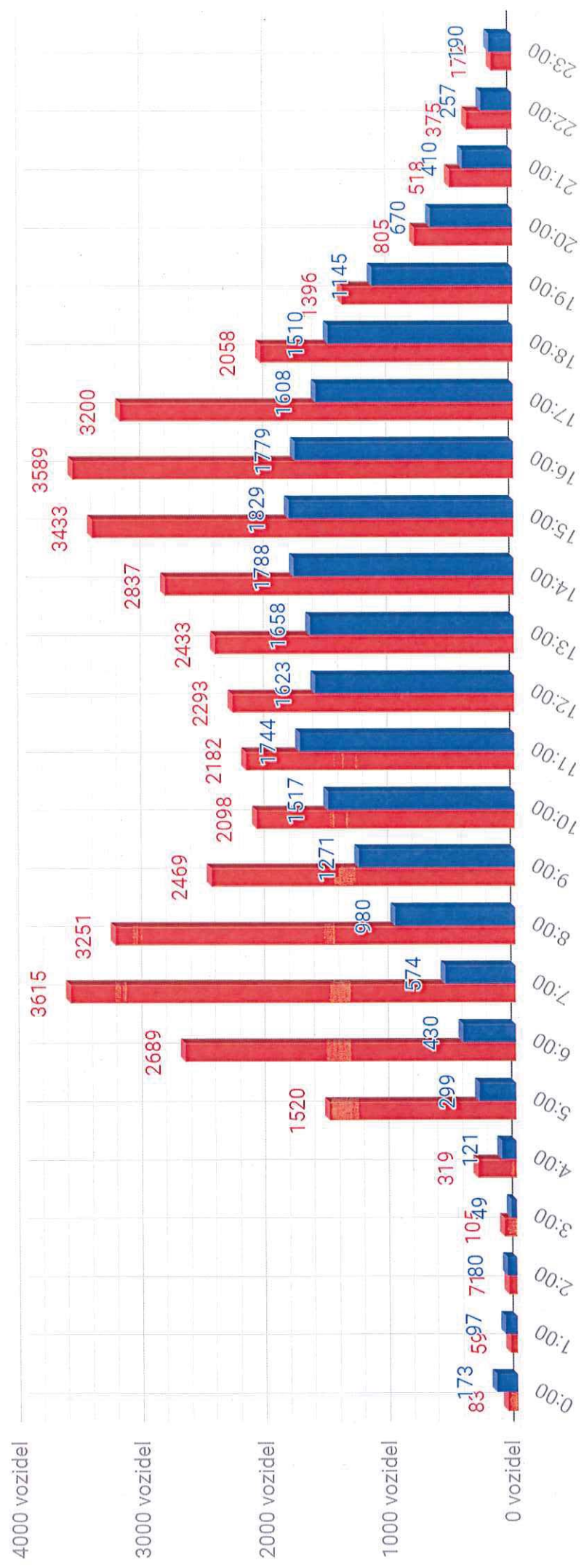


# Lány 64 - IVS graf - celková zátěž



Dopravní zátěž Lány (64) oběma směry (Pracovní dny + Víkendy a svátky)

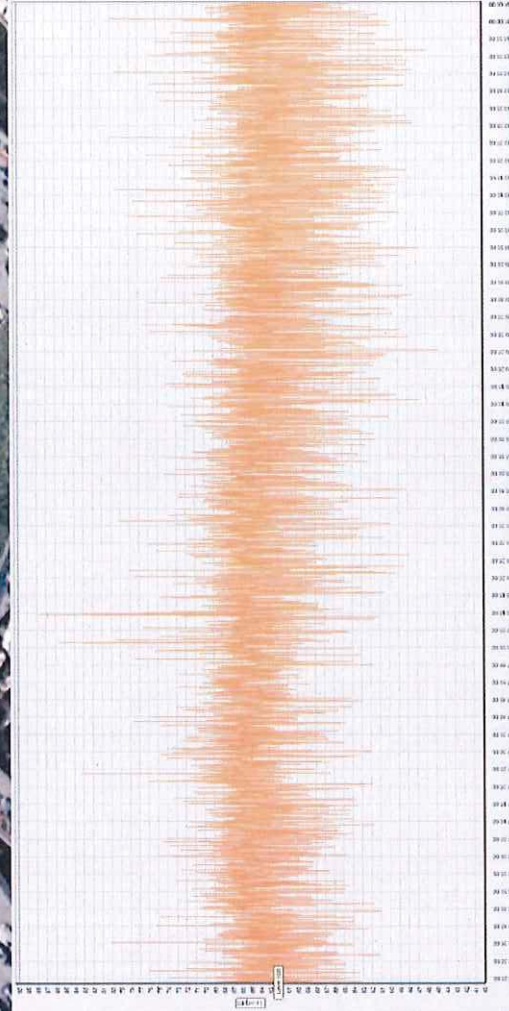
■ Pracovní dny oba směry ■ Víkendy+Svátky oba směry



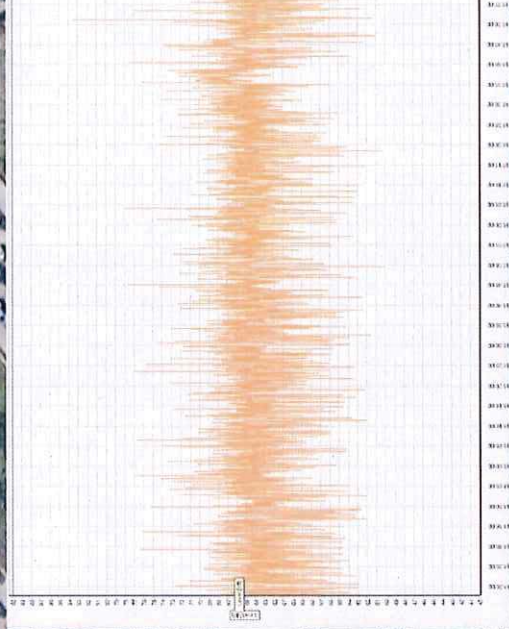


# Lány 64 - Hluk

Použitá technika:  
kalibrovány Hlukoměr Laserliner SoundTest-Master - datalogger - USB+S/W

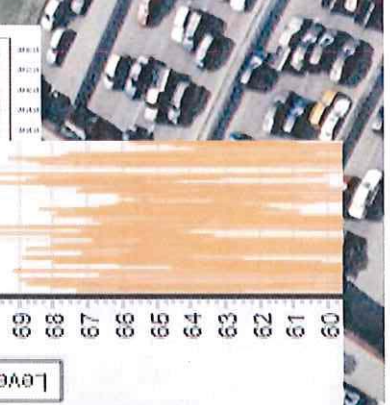


06 - 11h



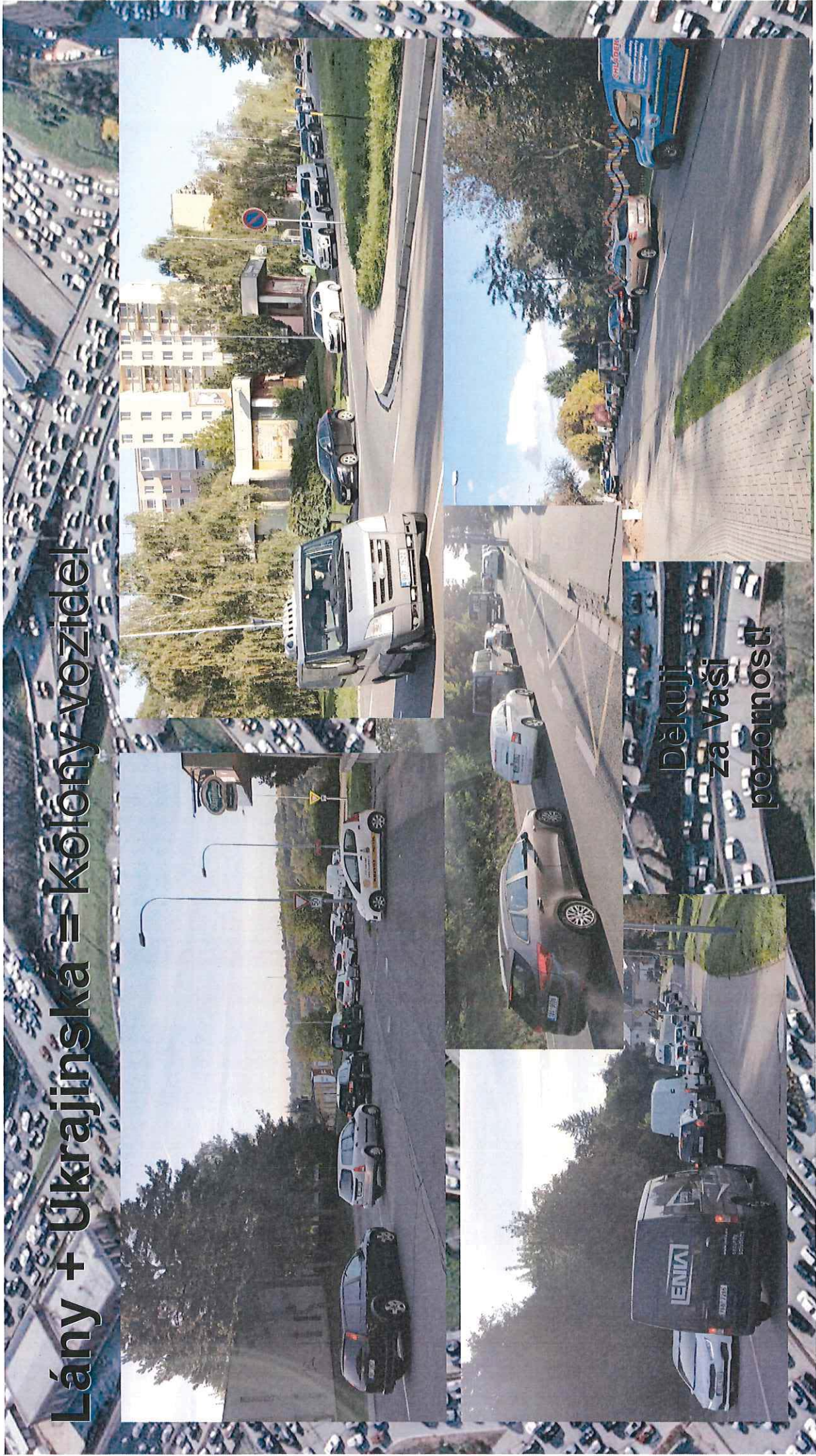
14 - 19h

Hladina hluku celodenně překračuje 60dB, průměr cca 65dB.





# Lány + Ukrajinská = Kolony vozidel



Děkuji  
za Vaši  
pozornost!

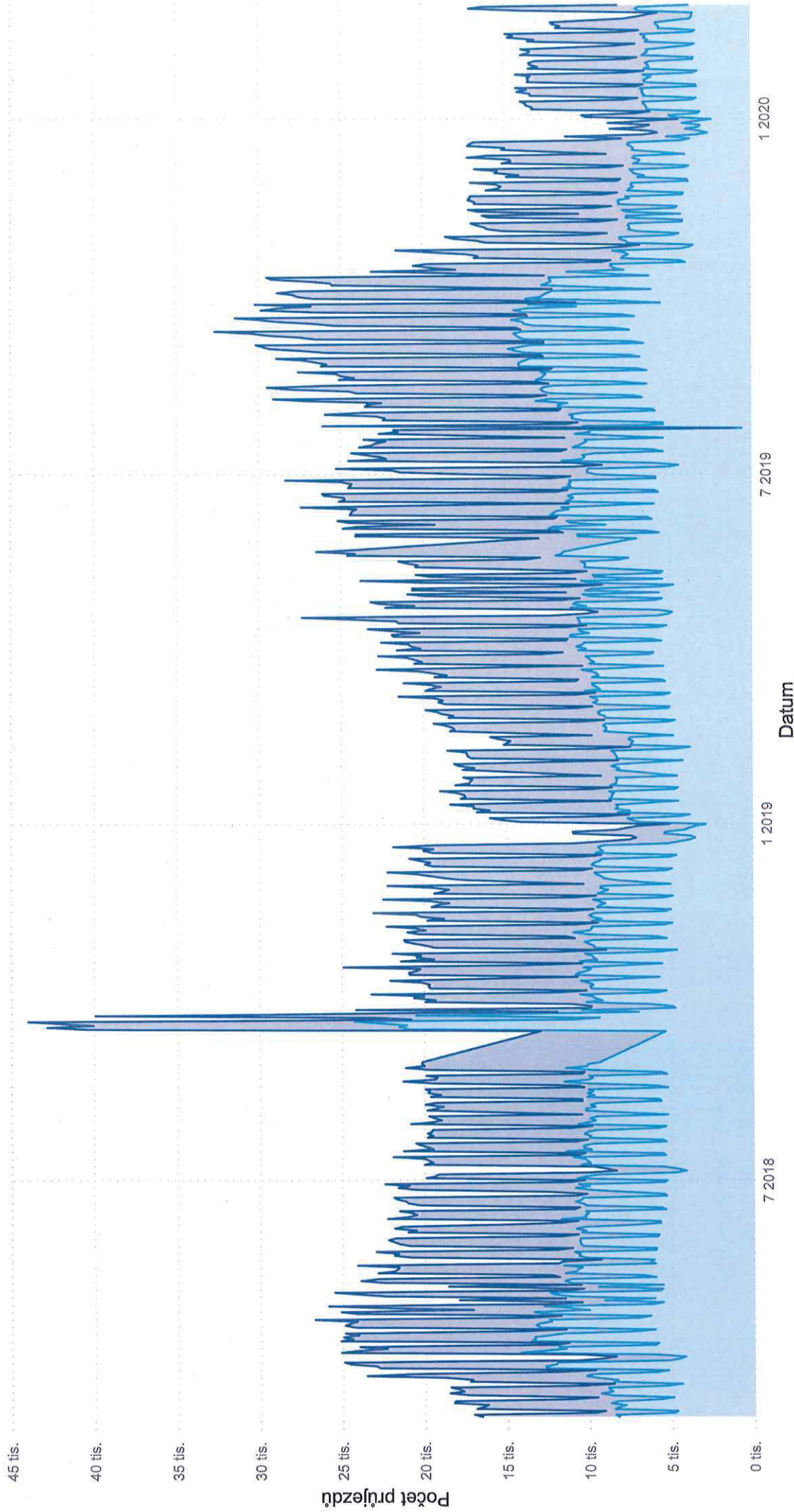


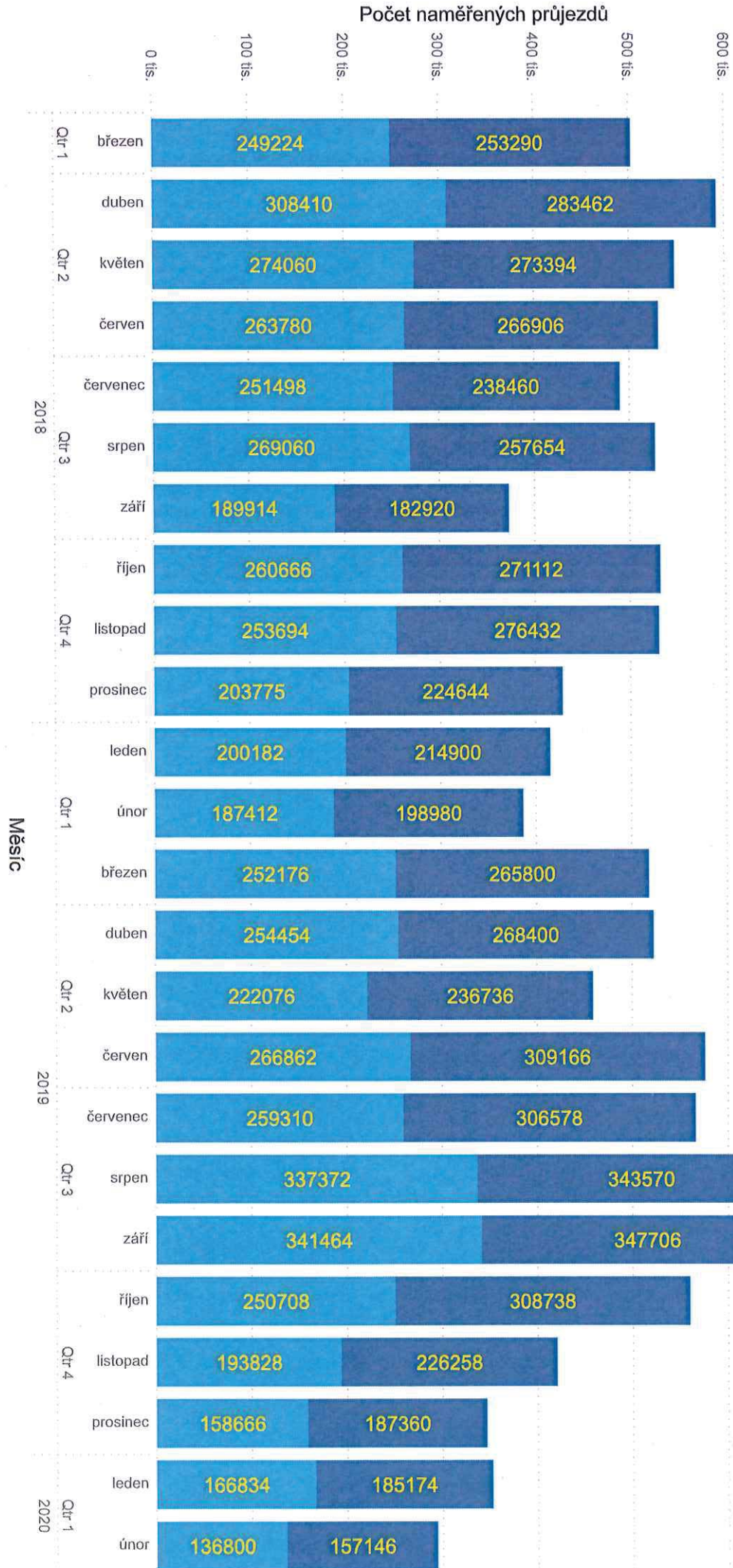
## Příloha 2 - Intenzita dopravy - Lány 33



# Denní provoz - Lány 33

Směr jízdy: ● Bohunice -> St.Lískovec ● St.Lískovec -> Bohunice

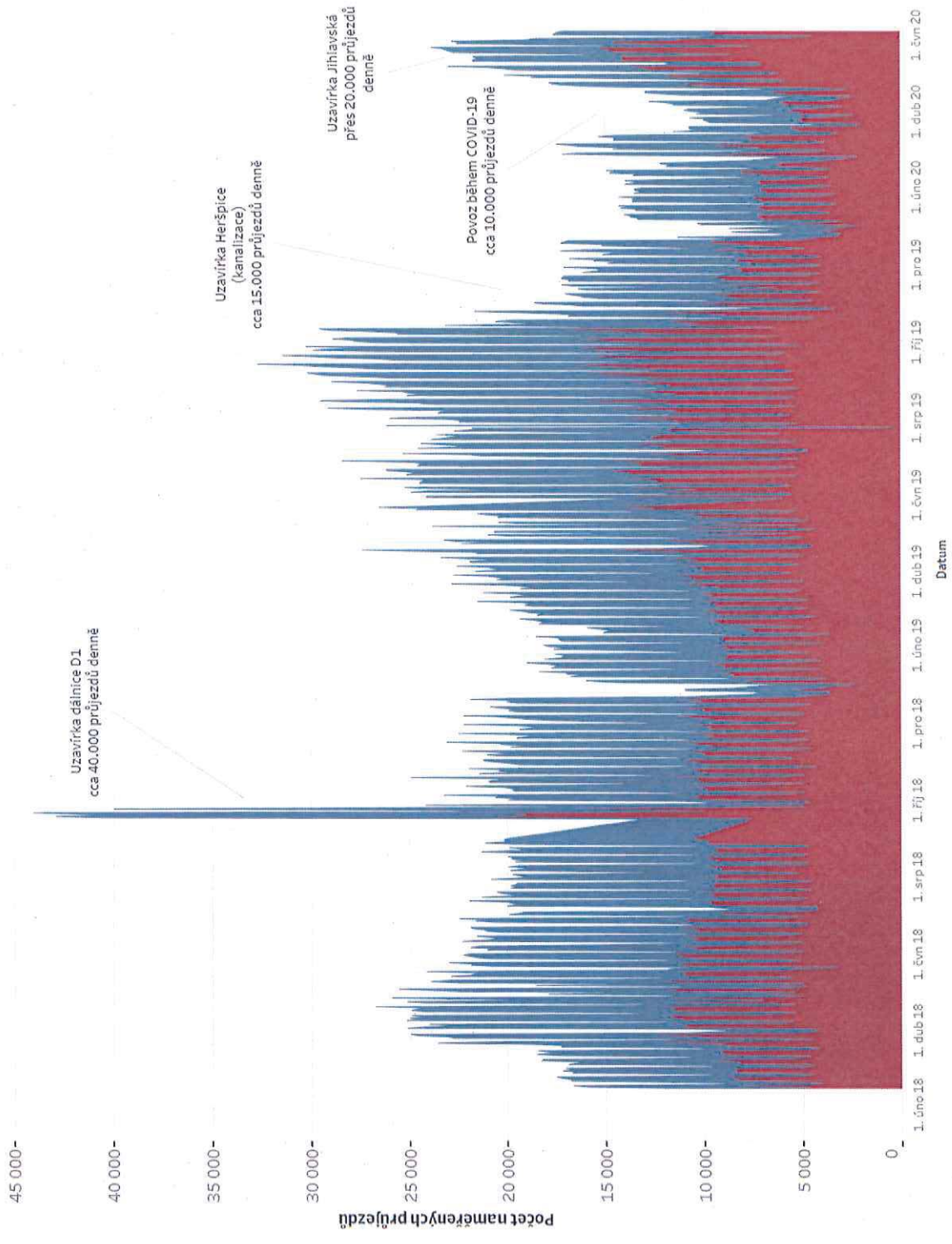






# Provoz - Lány 33 - Denní součty (02/2018 - 06/2020)

Centrum->Lískovec  
Lískovec->Centrum



# Příloha 3 - imise PM10



## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2010  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23    | 24    | 25   | 26   | 27    | 28   | 29   | 30   | 31    | X    | Max.  | N  |      |    |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|-------|----|------|----|
| 1         | 23,9 | 15,6 | 24,4 | 33,1 | 33,2 | 42,7 | 56,0 | 58,3 | 20,4 | 31,7 | 59,1 | 57,2 | 63,4 | 39,3 | 68,7 | 46,5 | 32,7 | 57,4 | 75,6 | 54,7 | 60,9 | 65,7 | 119,7 | 151,0 | 66,6 | 90,7 | 108,2 | 29,4 | 30,8 | 33,0 | 33,6  | 54,3 | 151,0 | 31 |      |    |
| 2         | 45,4 | 42,3 | 44,5 | 40,4 | 30,5 | 48,4 | 44,7 | 59,8 | 77,7 | 55,4 | 52,1 | 53,2 | 24,9 | 27,1 | 41,7 | 51,0 | 41,5 | 55,2 | 49,8 | 25,5 | 31,7 | 41,2 | 49,5  | 66,3  | 71,3 | 31,1 | 23,5  | 14,9 |      |      | 44,3  | 77,7 | 28    |    |      |    |
| 3         | 16,5 | 23,5 | 27,7 | 23,8 | 17,3 | 26,7 | 33,1 | 41,0 | 43,4 | 51,1 | 61,4 | 39,1 | 24,9 | 10,2 | 12,6 | 15,4 | 36,4 | 54,2 | 73,6 | 81,4 | 24,9 | 29,5 | 45,9  | 48,3  | 54,1 | 25,0 | 29,7  | 15,4 | 16,1 | 22,4 | 17,3  | 33,6 | 81,4  | 31 |      |    |
| 4         | 15,7 | 21,1 | 23,8 | 16,7 | 19,4 | 18,8 | 37,5 | 38,1 | 28,5 | 15,2 | 15,6 | 27,3 | 27,0 | 17,2 | 25,2 | 29,6 | 32,2 | 32,9 | 30,1 | 47,3 | 28,0 | 27,1 | 38,2  | 32,6  | 33,3 | 28,6 | 19,3  | 23,5 | 22,3 | 36,6 | 27,0  | 47,3 | 30    |    |      |    |
| 5         | 15,5 | 26,1 | 19,3 | 14,9 | 14,5 | 11,0 | 7,7  | 13,0 | 20,8 | 21,4 | 20,6 | 15,7 | 14,7 | 8,6  | 9,2  | 14,0 | 11,9 | 11,7 | 11,2 | 15,8 | 14,0 | 12,4 | 14,3  | 11,1  | 18,0 | 24,5 | 16,0  | 12,8 | 21,7 | 10,2 | 7,1   | 14,8 | 26,1  | 31 |      |    |
| 6         | 6,2  | 5,4  | 9,3  | 11,3 | 11,5 | 14,9 | 13,3 | 24,0 | 20,3 | 19,0 | 26,4 | 20,5 | 17,4 | 12,6 | 22,5 | 21,4 | 18,9 | 14,3 | 13,6 | 13,6 | 10,6 | 7,2  | 7,6   | 12,0  | 18,2 | 19,8 | 8,3   | 16,3 | 23,0 | 23,4 | 15,4  | 26,4 | 30    |    |      |    |
| 7         | 29,1 | 28,7 | 19,2 | 15,0 | 21,8 | 15,2 | 9,5  | 11,9 | 23,5 | 20,0 | 21,2 | 26,7 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |      |       |      |      |      |       |      | 29,1  | 12 |      |    |
| 8         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |      |       |      |      |      |       |      |       |    | 42,9 | 21 |
| 9         | 11,5 | 16,1 | 28,1 | 20,3 | 12,9 | 18,5 | 25,0 | 21,5 | 17,6 | 25,1 | 28,1 | 36,6 | 25,4 | 14,9 | 13,9 | 17,0 | 22,2 | 22,0 | 21,0 | 29,7 | 40,4 | 44,8 | 37,4  | 49,9  | 44,0 | 6,2  | 9,2   | 9,4  | 10,6 | 21,3 | 23,4  | 49,9 | 30    |    |      |    |
| 10        | 32,4 | 36,8 | 23,1 | 30,3 | 13,0 | 28,4 | 37,5 | 41,2 | 47,1 | 48,8 | 63,0 | 77,6 | 58,5 | 67,9 | 37,4 | 56,9 | 47,2 | 47,9 | 46,9 | 18,4 | 20,0 | 53,5 | 55,5  | 53,2  | 23,5 | 23,6 | 43,6  | 62,3 | 52,9 | 54,1 | 42,8  | 43,4 | 77,6  | 31 |      |    |
| 11        | 52,1 | 89,1 | 38,2 | 10,8 | 23,5 | 12,6 | 40,2 | 24,4 | 19,9 | 34,9 | 20,4 | 12,3 | 22,1 | 29,9 | 37,4 | 45,1 | 60,4 | 36,7 | 29,4 | 33,5 | 30,9 | 23,2 | 9,0   | 14,8  | 32,2 | 40,1 | 42,0  | 44,7 | 27,6 | 48,2 | 32,9  | 89,1 | 30    |    |      |    |
| 12        | 63,3 | 85,9 | 50,6 | 99,2 | 66,4 | 65,1 | 75,7 | 70,2 | 12,4 | 14,1 | 14,0 | 6,1  | 15,9 | 20,2 | 36,2 | 57,2 | 55,5 | 95,2 | 71,8 | 76,9 | 98,4 | 86,7 | 56,9  | 35,0  | 15,4 | 28,9 | 34,8  | 41,4 | 59,1 | 98,9 | 112,5 | 55,5 | 112,5 | 31 |      |    |

## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2011  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2     | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13    | 14    | 15    | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28    | 29   | 30   | 31   | X     | Max.  | N  |
|-----------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|-------|----|
| 1         | 31,2 | 25,0  | 37,5 | 47,1 | 36,2 | 63,9 | 72,4 | 63,0 | 47,6 | 46,7 | 55,5 | 24,1 | 40,0  | 23,2  | 17,9  | 44,3 | 36,7 | 46,1 | 23,7 | 22,1 | 13,1 | 16,8 | 25,7 | 29,7 | 45,2 | 46,4 | 57,9 | 111,9 | 81,6 | 65,3 | 71,0 | 44,2  | 111,9 | 31 |
| 2         | 56,7 | 44,0  | 63,3 | 33,8 | 12,4 | 27,4 | 50,5 | 41,3 | 44,1 | 82,4 | 32,1 | 29,8 | 30,0  | 67,9  | 33,7  | 49,6 | 42,6 | 56,8 | 65,9 | 42,5 | 63,5 | 70,9 | 74,1 | 84,7 | 60,4 | 83,8 | 75,8 | 96,1  |      |      |      | 54,1  | 96,1  | 28 |
| 3         | 68,2 | 70,5  | 58,9 | 74,9 | 47,9 | 18,8 | 29,5 | 44,4 | 56,4 | 70,6 | 43,9 | 49,1 | 34,8  | 52,2  | 90,1  | 72,7 | 47,7 | 10,6 | 20,7 | 26,6 | 40,8 | 48,1 | 40,3 | 34,2 | 60,2 | 35,6 | 31,8 | 48,0  | 41,6 | 59,5 | 31,3 | 47,1  | 90,1  | 31 |
| 4         | 24,4 | 45,0  | 42,3 | 30,2 | 36,6 | 30,8 | 18,9 | 18,4 | 20,8 | 11,3 | 24,0 | 21,2 | 9,7   | 17,5  | 29,7  | 38,2 | 27,1 | 46,4 | 44,1 | 48,8 | 45,6 | 43,9 | 44,9 | 34,7 | 32,4 | 26,6 | 34,4 | 54,1  | 42,6 | 39,8 | 32,8 | 54,1  | 30    |    |
| 5         | 32,2 | 28,5  | 14,5 | 22,4 | 22,8 | 32,4 | 21,1 | 16,6 | 27,7 | 26,4 | 30,8 | 27,7 | 22,8  | 36,4  | 17,0  | 14,2 | 19,2 | 24,5 | 35,4 | 28,0 | 24,4 | 29,6 | 25,7 | 28,0 | 23,4 | 37,1 | 18,1 | 28,0  | 19,3 | 25,1 | 35,5 | 25,6  | 37,1  | 31 |
| 6         | 27,7 | 19,8  | 28,1 | 36,6 | 27,1 | 28,5 | 31,0 | 15,9 | 29,7 | 20,5 | 23,2 | 28,4 | 25,7  | 21,0  | 17,0  | 19,0 | 17,8 | 8,7  | 5,9  | 9,6  | 14,8 | 16,2 | 12,7 | 9,5  | 13,4 | 13,6 | 14,4 | 11,8  | 24,3 | 19,6 | 19,7 | 36,6  | 30    |    |
| 7         | 12,7 | 11,4  | 5,8  | 13,0 | 16,2 | 17,8 | 26,3 | 13,1 | 17,6 | 6,8  | 12,1 | 23,1 | 33,2  | 9,5   | 17,0  | 19,7 | 21,6 | 8,9  | 26,0 | 5,8  | 13,5 | 18,0 | 15,1 | 10,5 | 15,4 | 19,5 | 23,9 | 22,2  | 19,5 | 7,7  | 8,1  | 15,8  | 33,2  | 31 |
| 8         | 14,1 | 24,8  | 30,5 | 39,5 | 24,0 | 34,0 | 17,1 | 7,3  |      |      |      |      |       |       |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |       | 39,5  | 10 |
| 9         | 34,2 | 28,8  | 31,6 | 29,4 | 20,0 | 11,0 | 10,0 | 8,8  | 10,5 | 18,1 | 20,3 | 12,4 | 12,5  | 11,8  | 17,1  | 28,1 | 36,3 | 18,8 | 7,5  | 20,2 | 33,9 | 22,9 | 23,7 | 36,5 | 33,8 | 39,5 | 39,6 | 17,0  | 18,1 | 21,9 | 22,5 | 39,6  | 30    |    |
| 10        | 20,9 | 23,5  | 33,6 | 37,4 | 23,4 | 30,2 | 15,1 | 11,1 | 12,8 | 16,2 | 12,0 | 13,1 | 16,0  | 13,5  | 22,2  | 30,5 | 39,9 | 64,7 | 44,4 | 23,3 | 26,8 | 58,7 | 69,4 | 46,2 | 31,0 | 38,7 | 37,4 | 54,0  | 53,9 | 69,3 | 88,2 | 34,8  | 88,2  | 31 |
| 11        | 98,2 | 100,0 | 93,3 | 80,2 | 73,8 | 70,9 | 55,9 | 60,1 | 85,4 | 53,9 | 53,2 | 95,3 | 115,7 | 115,4 | 129,0 | 79,5 | 81,9 | 69,6 | 60,4 | 31,1 | 36,7 | 38,7 | 31,0 | 31,8 | 30,8 | 38,8 | 48,6 | 43,9  | 42,0 | 46,9 | 66,4 | 129,0 | 30    |    |
| 12        | 47,3 | 30,1  | 41,7 | 12,0 | 13,4 | 22,0 | 11,6 | 18,2 | 26,4 | 21,0 | 30,8 | 42,0 | 39,6  | 35,0  | 36,9  | 11,5 | 8,6  | 15,6 | 44,0 | 52,6 | 34,4 | 50,0 | 67,5 | 24,2 | 16,9 | 18,5 | 27,6 | 24,2  | 19,7 | 7,1  | 44,3 | 28,9  | 67,5  | 31 |



## PM10 - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2012  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM10  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBрно  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8     | 9     | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29    | 30    | 31    | X     | Max.  | N  |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|----|
| 1         | 48,0 | 52,5 | 24,9 | 9,0  | 3,3  | 6,7  | 9,1  | 8,6   | 11,5  | 12,5 | 22,5 | 11,3 | 8,8  | 9,9  | 11,5 | 21,6 | 14,6 | 45,7 | 22,7 | 12,8 | 11,0 | 5,6  | 8,8  | 18,1 | 26,2 | 31,7 | 87,8 | 97,8 | 147,3 | 125,8 | 117,8 | 33,7  | 147,3 | 31 |
| 2         | 73,3 | 47,0 | 50,1 | 57,9 | 47,2 | 75,7 | 73,1 | 102,9 | 103,5 | 49,2 | 67,8 | 95,6 | 94,1 | 60,6 | 7,9  | 23,9 | 28,5 | 34,6 | 40,3 | 30,6 | 44,7 | 51,8 | 34,9 | 13,0 | 12,1 | 10,8 | 19,1 | 18,4 | 12,6  |       | 47,6  | 103,5 | 29    |    |
| 3         | 21,2 | 34,1 | 23,5 | 39,7 | 57,1 | 35,2 | 47,3 | 52,2  | 54,5  | 47,5 | 18,6 | 16,2 | 26,2 | 26,4 | 41,7 | 83,1 | 89,3 | 58,4 | 29,4 | 46,9 | 50,2 | 58,9 | 73,2 | 49,4 | 20,4 | 31,4 | 43,1 | 34,8 | 30,5  | 11,6  | 15,3  | 40,9  | 89,3  | 31 |
| 4         | 22,3 | 30,8 | 49,7 | 30,0 | 37,2 | 37,9 | 24,1 | 12,0  | 19,1  | 34,3 | 25,2 | 29,0 | 27,2 | 31,6 | 12,0 | 12,0 | 24,0 | 45,2 | 24,6 | 23,4 | 22,3 | 9,3  | 11,7 | 16,6 | 15,7 | 20,0 | 25,0 | 31,5 | 34,9  | 35,7  | 25,8  | 49,7  | 30    |    |
| 5         | 27,9 | 31,4 | 25,8 | 29,6 | 20,0 | 8,8  | 16,0 | 19,6  | 19,3  | 17,8 | 22,5 | 15,1 | 11,9 | 19,8 | 23,3 | 13,6 | 17,4 | 27,5 | 22,6 | 19,7 | 30,9 | 27,0 | 30,7 | 26,2 | 28,1 | 21,6 | 19,4 | 19,1 | 18,5  | 20,5  | 16,9  | 21,6  | 31,4  | 31 |
| 6         | 10,0 | 19,6 | 16,0 | 16,2 | 12,9 | 19,6 | 13,0 | 9,9   | 10,7  | 18,4 | 18,9 | 17,4 | 14,7 | 12,9 | 18,0 | 14,9 | 17,2 | 27,5 | 28,8 | 24,2 | 16,8 | 13,5 | 22,0 | 12,1 | 6,2  | 15,2 | 18,2 | 18,6 | 29,4  | 30,1  | 17,4  | 30,1  | 30    |    |
| 7         | 31,4 | 34,3 | 26,8 | 28,5 | 26,9 | 26,2 | 19,6 | 12,1  | 11,0  | 16,5 | 15,8 | 9,9  | 19,0 | 19,2 | 12,4 | 10,7 | 10,2 | 16,2 | 13,8 | 11,4 | 15,3 | 6,9  | 18,2 | 28,5 | 24,2 | 26,9 | 40,2 | 26,2 | 17,9  | 14,6  | 21,7  | 19,8  | 40,2  | 31 |
| 8         | 24,8 | 27,9 | 16,7 | 19,6 | 16,5 |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 25,5  | 8,1   | 27,9  | 7     |       |    |
| 9         | 15,4 | 40,1 | 38,8 | 32,2 | 27,8 | 14,6 | 20,4 | 22,0  | 18,9  | 31,1 | 43,0 | 8,9  | 9,1  | 18,2 | 16,8 | 18,1 | 28,0 | 43,2 | 17,5 | 18,9 | 30,3 | 18,2 | 15,8 | 28,5 | 15,7 | 25,0 | 16,2 | 18,3 | 19,5  | 22,0  | 23,1  | 43,2  | 30    |    |
| 10        | 31,8 | 35,6 | 29,2 | 21,3 | 21,0 | 16,1 | 11,6 | 22,9  | 29,9  | 31,2 | 37,1 | 35,7 | 32,2 | 32,6 | 20,0 | 20,9 | 33,3 | 27,5 | 48,2 | 67,7 | 78,2 | 74,0 | 49,2 | 51,1 | 30,7 | 20,6 | 9,2  | 13,5 | 17,9  | 21,3  | 25,7  | 32,2  | 78,2  | 31 |
| 11        | 23,6 | 22,5 | 42,5 | 42,0 | 17,2 | 21,4 | 14,7 | 40,1  | 41,8  | 34,8 | 35,4 | 58,6 | 40,2 | 76,5 | 40,5 | 34,3 | 53,5 | 40,4 | 60,4 | 78,4 | 43,8 | 46,9 | 35,9 | 35,4 | 40,9 | 50,5 | 35,6 | 36,5 | 9,4   | 26,2  | 39,3  | 78,4  | 30    |    |
| 12        | 45,8 | 37,5 | 31,1 | 35,2 | 49,4 | 24,0 | 46,5 | 43,9  | 49,0  | 45,2 | 37,7 | 39,9 | 67,3 | 45,4 | 61,3 | 49,6 | 33,7 | 42,7 | 26,6 | 68,7 | 87,3 | 73,6 | 25,0 | 50,4 | 32,5 | 40,6 | 26,9 | 25,2 | 31,8  | 52,6  | 91,3  | 45,7  | 91,3  | 31 |

## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2013  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM10  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23    | 24   | 25   | 26   | 27   | 28    | 29   | 30   | 31   | X    | Max.  | N    |   |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|---|
| 1         | 45,1 | 42,8 | 18,4 | 9,1  | 7,2  | 11,3 | 35,2 | 56,9 | 64,3 | 20,8 | 12,4 | 34,5 | 43,4 | 66,1 | 37,6 | 41,7 | 31,4 | 29,0 | 59,4 | 76,7 | 75,5 | 76,3 | 102,3 | 79,0 | 57,3 | 60,5 | 65,9 | 117,5 | 50,0 | 31,6 | 7,6  | 47,3 | 117,5 | 31   |   |
| 2         | 21,4 | 16,1 | 14,1 | 7,9  | 12,2 | 23,6 | 35,0 | 30,0 | 26,8 | 33,8 | 37,3 | 64,1 | 52,9 | 54,4 | 85,8 | 51,4 | 42,3 | 69,9 | 23,1 | 21,3 | 39,4 | 51,3 | 45,6  | 48,6 | 70,7 | 21,7 | 36,0 | 70,1  |      |      | 39,5 | 85,8 | 28    |      |   |
| 3         | 21,5 | 40,6 | 25,3 | 48,5 | 36,9 | 34,3 | 40,1 | 61,5 | 59,2 | 60,3 | 37,7 | 65,0 | 66,4 | 37,2 | 27,6 | 35,3 | 31,4 | 24,6 | 23,3 | 30,2 | 22,7 | 30,0 | 24,2  | 27,4 | 32,0 | 34,2 | 40,0 | 34,7  | 38,3 | 55,2 | 32,1 | 38,0 | 66,4  | 31   |   |
| 4         | 29,6 | 40,8 | 22,3 | 35,4 | 37,9 | 36,2 | 32,4 | 41,1 | 46,2 | 22,3 | 20,7 | 18,7 | 20,2 | 32,3 | 39,5 | 48,8 | 79,0 | 62,7 | 28,8 | 40,3 | 44,0 | 62,7 | 48,0  | 55,5 | 48,8 | 44,0 | 49,1 | 33,8  | 44,0 | 52,1 | 40,6 | 79,0 | 30    |      |   |
| 5         | 45,8 | 47,2 | 9,6  | 22,9 | 24,9 | 28,3 | 22,6 | 26,5 | 35,4 | 17,2 | 18,0 | 13,8 | 11,1 | 21,8 | 22,3 | 22,9 | 28,9 | 11,5 | 19,5 | 8,6  | 7,7  | 9,7  | 21,8  | 23,5 | 19,6 | 6,2  | 10,2 | 16,3  | 24,9 | 12,2 | 11,0 | 20,1 | 47,2  | 31   |   |
| 6         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |       |      |      |      |      |       | 0    |   |
| 7         | 17,3 | 27,9 | 25,4 | 17,0 | 19,5 | 16,8 | 17,3 | 18,3 | 26,6 | 30,3 | 18,2 | 17,8 | 15,8 | 20,9 | 21,1 | 20,2 | 23,9 | 26,2 | 20,4 | 19,6 | 11,4 | 18,0 | 22,9  | 25,5 | 35,2 | 36,6 | 32,4 |       |      |      |      |      | 36,6  | 29   |   |
| 8         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |       |      |      |      |      |       | 45,0 | 4 |
| 9         | 17,7 | 23,7 | 11,4 | 17,8 | 31,3 | 30,8 | 38,0 | 32,6 | 15,3 | 14,5 | 18,6 | 13,5 | 18,4 | 22,6 | 18,6 | 7,8  | 15,4 | 13,0 | 15,7 | 21,1 | 16,4 | 18,4 | 19,4  | 20,0 | 23,5 | 25,3 | 24,9 | 29,3  | 27,5 | 28,9 | 21,1 | 38,0 | 30    |      |   |
| 10        | 27,7 | 31,3 | 33,3 | 27,8 | 32,3 | 40,6 | 55,6 | 87,1 | 50,9 | 36,3 | 35,7 | 34,9 | 43,4 | 31,3 | 24,3 | 32,9 | 21,8 | 33,5 | 48,8 | 53,7 | 45,3 | 43,4 | 34,7  | 40,8 | 23,2 | 13,4 | 15,6 | 16,8  | 10,5 | 14,9 | 35,4 | 87,1 | 31    |      |   |
| 11        | 18,9 | 16,0 | 4,2  | 3,3  | 4,9  | 3,1  | 10,4 | 8,2  | 5,9  | 3,3  | 2,5  | 10,9 | 6,7  | 8,1  | 11,7 | 23,0 | 11,4 | 10,5 |      |      |      | 44,6 | 18,5  | 9,2  | 10,3 | 16,7 | 34,3 | 33,7  | 22,9 | 20,0 | 13,8 | 44,6 | 27    |      |   |
| 12        | 18,4 | 27,5 | 51,4 | 36,5 | 18,3 | 10,1 | 16,1 | 28,2 | 8,9  | 40,3 | 42,6 | 19,3 | 19,1 | 29,3 | 39,3 | 47,5 | 30,9 | 23,4 | 33,9 | 46,6 | 44,6 | 46,3 | 44,1  | 40,9 | 17,5 | 30,2 | 27,8 | 30,1  | 23,0 | 37,3 | 55,8 | 31,8 | 55,8  | 31   |   |



## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2014  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraji: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měřných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | X    | Max. | N  |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|
| 1         | 46,0 | 65,3 | 60,5 | 43,0 | 28,2 | 43,0 | 31,8 | 23,6 | 27,7 | 23,6 | 32,2 | 28,4 | 57,8 | 49,4 | 28,9 | 45,7 | 53,8 | 41,4 | 27,7 | 25,6 | 19,3 | 43,6 | 45,1 | 80,3 | 35,6 | 63,8 | 69,0 | 79,8 | 90,2 | 53,6 | 39,8 | 45,3 | 90,2 | 31 |
| 2         | 34,0 | 30,8 | 36,1 | 38,2 | 53,3 | 74,8 | 50,7 | 43,3 | 31,3 | 19,1 | 28,5 | 35,8 | 39,5 | 27,4 | 21,1 | 27,9 | 31,1 | 36,9 | 38,3 | 49,6 | 47,9 | 24,2 | 28,8 | 44,0 | 37,7 | 61,7 | 78,3 | 55,6 |      |      |      | 40,2 | 78,3 | 28 |
| 3         | 31,1 | 48,3 | 44,3 | 44,3 | 45,7 | 42,6 | 50,1 | 64,4 | 46,5 | 46,8 | 54,9 | 38,8 | 70,8 | 76,3 | 29,5 | 11,9 | 24,5 | 34,0 | 13,2 | 24,8 | 37,1 | 29,1 | 11,9 | 9,8  | 21,3 | 28,9 | 30,1 | 40,4 | 68,8 | 49,3 | 52,9 | 39,4 | 76,3 | 31 |
| 4         | 52,9 | 58,5 | 64,4 | 74,1 | 70,2 | 51,1 | 48,8 | 24,2 | 14,7 | 14,2 | 25,1 | 36,1 | 40,6 | 15,1 | 12,4 | 13,2 | 26,1 | 31,0 | 39,2 | 16,1 | 25,3 | 24,9 | 18,4 | 27,0 | 25,7 | 28,4 | 28,2 | 27,4 | 28,7 | 39,0 | 33,4 | 74,1 | 30   |    |
| 5         | 34,8 | 36,7 | 14,0 | 17,3 | 25,8 | 30,2 | 24,9 | 14,7 | 7,0  | 13,9 | 9,1  | 6,9  | 11,4 | 11,3 | 15,6 | 5,1  | 11,4 | 14,1 | 17,7 | 14,9 | 22,0 | 29,9 | 53,9 | 24,5 | 11,9 | 32,0 | 19,5 | 9,0  | 7,0  | 9,9  | 13,7 | 18,4 | 53,9 | 31 |
| 6         | 16,2 | 17,2 | 22,9 | 27,5 | 12,8 | 14,1 | 18,4 | 17,1 | 21,4 | 34,7 | 33,5 | 17,2 | 13,1 | 13,4 | 8,7  | 12,1 | 13,1 | 18,0 | 18,4 | 8,9  | 14,8 | 13,8 | 13,6 | 14,4 | 14,5 | 14,4 | 18,1 | 22,1 | 10,1 | 14,3 | 17,0 | 34,7 | 30   |    |
| 7         | 14,4 | 20,1 | 16,0 | 24,1 | 25,1 | 15,7 | 26,2 | 22,3 | 3,9  | 7,2  | 22,0 | 25,2 | 20,9 | 15,4 | 14,9 | 19,4 | 21,5 | 32,3 | 26,6 | 30,7 | 32,4 | 31,4 | 17,7 | 13,7 | 20,9 | 25,7 | 21,6 | 24,4 | 24,5 | 26,0 | 21,3 | 32,4 | 31   |    |
| 8         | 28,1 | 28,7 | 23,4 | 19,0 | 16,3 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 28,7 | 9  |
| 9         | 7,0  | 9,1  | 39,1 | 38,2 | 45,6 | 39,5 | 29,4 | 33,5 | 31,4 | 22,5 | 19,0 | 12,4 | 26,5 | 20,5 | 34,6 | 37,9 | 33,9 | 34,5 | 40,6 | 26,0 | 13,8 | 13,4 | 12,9 | 18,9 | 20,3 | 17,8 | 16,6 | 23,8 | 35,8 | 38,2 | 26,4 | 45,6 | 30   |    |
| 10        | 28,0 | 18,8 | 32,4 | 47,0 | 30,8 | 40,5 | 43,8 | 38,1 | 37,4 | 41,4 | 49,5 | 31,4 | 50,4 | 20,1 | 34,8 | 25,7 | 15,6 | 31,0 | 28,8 | 25,5 | 15,3 | 6,5  | 12,5 | 33,7 | 38,0 | 32,7 | 42,9 | 53,6 | 45,4 | 55,2 | 57,0 | 34,3 | 57,0 | 31 |
| 11        | 46,2 | 49,9 | 63,5 | 25,9 | 28,6 | 34,9 | 53,8 | 29,0 | 47,0 | 52,6 | 48,5 | 45,0 | 51,4 | 56,4 | 33,8 | 29,9 | 23,0 | 19,2 | 19,7 | 19,5 | 23,8 | 32,8 | 37,6 | 43,4 | 54,1 | 36,2 | 36,7 | 47,5 | 64,5 | 62,2 | 40,6 | 64,5 | 30   |    |
| 12        | 44,8 | 66,6 | 89,1 | 75,6 | 43,9 | 64,1 | 22,5 | 26,3 | 25,5 | 36,1 | 27,2 | 27,7 | 53,4 | 86,1 | 54,3 | 57,1 | 21,6 | 14,1 | 6,3  | 6,5  | 12,6 | 6,6  | 7,6  | 12,3 | 7,2  | 14,9 | 32,0 | 32,5 | 21,3 | 38,1 | 54,2 | 35,1 | 89,1 | 31 |

## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2015  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBmo  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1     | 2    | 3    | 4     | 5     | 6    | 7     | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | X     | Max.  | N  |
|-----------|-------|------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|----|
| 1         | 113,8 | 35,5 | 13,8 | 7,1   | 11,9  | 36,4 | 38,1  | 51,2 | 9,0  | 6,3  | 7,3  | 13,3 | 52,2 | 34,9 | 21,9 | 44,6 | 30,8 | 29,0 | 58,9 | 41,7 | 54,9 | 74,8 | 30,5 | 23,4 | 17,5 | 31,8 | 26,3 | 20,1 | 27,7 | 19,2 | 29,6 | 32,7  | 113,8 | 31 |
| 2         | 66,9  | 52,5 | 32,8 | 27,9  | 39,0  | 33,7 | 33,9  | 9,5  | 6,2  | 12,6 | 24,7 | 41,0 | 53,9 | 46,5 | 40,9 | 65,2 | 37,8 | 52,8 | 58,5 | 83,1 | 64,1 | 46,5 | 55,3 | 31,1 | 24,5 | 31,9 | 37,0 | 45,8 | 41,3 | 83,1 | 28   |       |       |    |
| 3         | 43,3  | 10,0 | 21,1 | 22,0  | 20,8  | 33,6 | 52,2  | 41,7 | 51,2 | 60,3 | 21,3 | 23,0 | 28,7 | 23,3 | 37,3 | 37,5 | 60,5 | 50,2 | 55,5 | 66,8 | 77,6 | 24,3 | 52,0 | 74,9 | 47,2 | 41,4 | 19,9 | 33,0 | 18,8 | 6,3  | 5,5  | 37,5  | 77,6  | 31 |
| 4         | 6,0   | 6,9  | 15,4 | 21,3  | 11,8  | 12,9 | 21,2  | 28,6 | 42,6 | 42,4 | 28,8 | 19,7 | 15,3 | 26,1 | 24,6 | 33,7 | 19,7 | 13,1 | 20,9 | 15,4 | 20,7 | 24,3 | 34,3 | 33,5 | 26,5 | 14,0 | 28,0 | 20,9 | 19,2 | 35,6 | 22,8 | 42,6  | 30    |    |
| 5         | 22,7  | 25,7 | 30,8 | 36,5  | 26,2  | 11,3 | 12,4  | 15,0 | 12,6 | 13,4 | 18,4 | 25,4 | 17,6 | 17,8 | 25,2 | 15,7 | 13,7 | 24,2 | 18,2 | 13,3 | 19,7 | 22,1 | 15,6 | 15,9 | 22,0 | 18,2 | 15,2 | 21,6 | 31,6 | 13,1 | 16,9 | 19,6  | 36,5  | 31 |
| 6         | 20,2  | 17,4 | 16,6 | 21,0  | 21,6  | 27,6 | 22,1  | 29,2 | 21,6 | 27,5 | 32,8 | 37,3 | 26,4 | 19,5 | 16,2 | 11,4 | 14,0 | 17,6 | 12,7 | 8,2  | 10,7 | 10,5 | 6,7  | 10,4 | 12,7 | 15,7 | 10,6 | 7,5  | 11,1 | 16,2 | 17,8 | 37,3  | 30    |    |
| 7         | 16,2  | 13,6 | 15,9 | 16,3  | 17,2  | 18,6 | 20,5  | 9,8  | 7,6  | 6,0  | 9,8  | 11,6 | 8,2  | 5,8  | 9,3  | 12,7 | 13,8 | 16,0 | 15,9 | 7,0  | 12,3 | 18,0 | 11,5 | 17,6 | 10,0 | 5,9  | 7,4  | 10,0 | 12,3 | 20,5 | 28   |       |       |    |
| 8         | 14,4  | 6,3  | 8,6  | 10,1  | 6,6   | 2,4  | 3,4   | 4,8  | 8,1  | 16,4 | 18,5 | 14,1 | 20,6 | 10,7 | 17,6 | 15,2 | 13,0 | 6,2  | 8,0  | 7,1  | 11,2 | 12,3 | 9,2  | 10,9 | 13,2 | 7,5  | 5,1  | 5,0  | 9,4  | 10,7 | 10,2 | 20,6  | 30    |    |
| 9         | 20,6  | 19,0 | 23,5 | 31,4  | 32,3  | 32,8 | 28,9  | 48,6 | 47,3 | 36,6 | 31,5 | 35,6 | 36,2 | 27,4 | 19,4 | 15,4 | 19,8 | 24,0 | 33,4 | 24,8 | 22,1 | 27,1 | 22,4 | 40,5 | 36,2 | 34,7 | 28,2 | 42,0 | 38,2 | 27,5 | 53,6 | 31,0  | 53,6  | 31 |
| 10        | 37,2  | 56,8 | 76,0 | 100,4 | 108,1 | 93,7 | 103,7 | 40,2 | 36,8 | 9,1  | 24,8 | 24,2 | 41,8 | 8,1  | 8,1  | 24,1 | 28,8 | 18,3 | 17,2 | 6,0  | 24,1 | 24,9 | 20,3 | 34,8 | 32,8 | 29,1 | 34,2 | 20,2 | 7,5  | 3,6  | 36,5 | 108,1 | 30    |    |
| 11        | 5,6   | 13,6 | 36,1 | 37,0  | 54,6  | 15,7 | 18,1  | 17,7 | 22,0 | 33,6 | 28,4 | 34,2 | 13,7 | 33,7 | 49,1 | 33,2 | 16,7 | 30,1 | 23,4 | 17,6 | 22,5 | 25,9 | 40,5 | 40,6 | 23,3 | 40,7 | 25,2 | 38,2 | 44,0 | 22,8 | 26,5 | 28,5  | 54,6  | 31 |



## PM10 - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2016  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM10  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24    | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31    | X    | Max.  | N    |    |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|------|----|
| 1         | 55,5 | 67,1 | 62,3 | 41,8 | 67,8 | 55,1 | 49,9 | 43,2 | 60,0 | 31,3 | 35,7 | 12,6 | 6,5  | 22,5 | 19,8 | 23,0 | 26,9 | 33,1 | 59,5 | 47,9 | 24,7 | 62,3 | 66,8 | 100,0 | 81,7 | 64,1 | 64,1 | 39,1 | 23,7 | 41,8 | 8,9   | 45,1 | 100,0 | 31   |    |
| 2         | 26,1 | 11,4 | 12,9 | 12,2 | 22,4 | 28,1 | 20,8 | 18,4 | 7,0  | 6,8  | 13,6 | 29,0 | 30,1 | 22,1 | 25,4 | 18,9 | 30,4 | 24,8 | 28,5 | 8,2  | 5,1  | 31,7 | 26,6 | 21,4  | 33,5 | 35,6 | 33,5 | 52,3 | 26,4 |      | 22,9  | 52,3 | 29    |      |    |
| 3         | 26,0 | 26,8 | 15,5 | 38,3 | 15,9 | 13,9 | 13,7 | 44,4 | 34,2 | 14,7 | 12,4 | 19,8 | 25,0 | 21,2 | 50,2 | 54,9 | 47,0 | 46,9 | 29,3 | 16,1 | 22,0 | 22,7 | 25,9 | 34,8  | 25,0 | 27,3 | 32,9 | 15,7 | 27,3 | 25,6 | 27,1  | 54,9 | 31    |      |    |
| 4         | 20,8 | 24,0 | 27,0 | 39,0 | 54,0 | 20,7 | 25,7 | 17,9 | 8,5  | 13,4 | 35,1 | 55,3 | 34,4 | 24,8 | 28,1 | 32,1 | 9,9  | 20,3 | 21,4 | 18,5 | 26,4 | 19,0 | 23,4 | 12,0  | 18,3 | 7,5  | 14,3 | 19,3 | 21,6 | 33,3 | 24,2  | 55,3 | 30    |      |    |
| 5         | 25,3 | 22,1 | 19,2 | 13,1 | 19,5 | 23,3 | 16,1 | 13,3 | 17,6 | 15,0 | 22,5 | 28,2 | 20,8 | 18,0 | 7,4  | 9,9  | 13,5 | 28,3 | 25,8 | 22,5 | 13,1 | 21,9 | 20,4 | 23,8  | 27,2 | 30,0 | 23,7 | 21,5 | 23,1 | 14,9 | 10,4  | 19,7 | 30,0  | 31   |    |
| 6         | 13,1 | 14,4 | 19,0 | 31,8 | 22,5 | 15,4 | 15,2 | 19,6 | 24,3 | 20,4 | 14,4 | 20,5 | 13,0 | 10,4 | 15,2 | 21,7 | 8,8  | 6,9  | 8,5  | 23,3 | 16,6 | 17,5 | 28,7 | 40,7  | 34,3 | 12,8 | 16,8 | 13,4 | 14,0 | 20,2 | 18,5  | 40,7 | 30    |      |    |
| 7         | 20,4 | 14,3 | 7,5  | 7,3  | 10,7 | 8,5  | 10,2 | 21,1 | 13,0 | 20,8 | 19,8 | 12,1 | 16,8 | 8,7  | 9,7  | 11,2 | 14,7 | 15,7 | 11,4 | 12,9 | 21,7 | 28,5 | 30,4 | 31,6  |      |      |      |      |      | 15,8 | 31,6  | 24   |       |      |    |
| 8         |      |      |      |      |      | 13,3 | 19,4 | 19,0 | 25,5 | 27,4 | 15,2 | 10,4 | 10,2 | 15,7 | 17,7 | 14,3 | 21,8 | 21,1 | 25,4 | 33,2 | 25,1 | 13,8 | 12,0 | 17,0  | 20,0 | 23,6 | 24,0 | 32,2 | 32,1 | 21,1 | 12,6  | 23,0 | 20,2  | 33,2 | 27 |
| 9         | 25,6 | 32,1 | 33,7 | 18,3 | 8,1  | 19,3 | 40,0 | 34,8 | 35,4 | 34,1 | 36,8 | 45,4 | 43,1 | 35,4 | 39,4 | 49,9 | 11,0 | 7,9  | 25,0 | 17,5 | 15,6 | 17,3 | 31,4 | 34,1  | 28,6 | 39,3 | 41,3 | 37,2 | 29,1 | 35,2 | 30,1  | 49,9 | 30    |      |    |
| 10        | 40,4 | 16,5 | 7,2  | 7,3  | 3,5  | 13,2 | 24,7 | 27,0 | 16,2 | 19,8 | 12,9 | 8,5  | 22,1 | 18,7 | 42,7 | 36,5 | 33,2 | 36,0 | 34,8 | 20,0 | 27,4 | 34,7 | 32,4 | 40,5  | 28,4 | 27,5 | 43,1 | 44,6 | 15,1 | 17,3 | 30,5  | 25,2 | 44,6  | 31   |    |
| 11        | 32,2 | 9,8  | 27,1 | 31,8 | 74,5 | 20,8 | 26,6 | 45,6 | 49,7 | 31,4 | 32,3 | 22,6 | 19,1 | 30,5 | 46,7 | 28,5 | 49,9 | 61,0 | 36,5 | 32,7 | 36,3 | 36,1 | 43,8 | 65,5  | 39,8 | 53,2 | 10,6 | 9,3  | 22,1 | 36,2 | 35,4  | 74,5 | 30    |      |    |
| 12        | 18,0 | 12,0 | 34,0 | 57,7 | 49,8 | 37,1 | 58,5 | 52,7 | 51,2 | 48,0 | 13,8 | 14,1 | 37,4 | 52,3 | 30,5 | 47,2 | 43,4 | 52,6 | 49,7 | 28,4 | 30,1 | 23,4 | 33,1 | 37,5  | 6,4  | 5,8  | 9,8  | 9,7  | 35,1 | 56,0 | 131,0 | 37,6 | 131,0 | 31   |    |

## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2017  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měřících jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12    | 13   | 14   | 15    | 16   | 17   | 18   | 19   | 20    | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | X     | Max.  | N  |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|----|
| 1         | 75,1 | 49,4 | 15,4 | 4,9  | 8,5  | 15,8 | 48,4 | 63,0 | 48,1 | 61,6 | 67,4 | 44,2  | 13,7 | 17,3 | 31,1  | 50,6 | 21,5 | 50,7 | 85,8 | 109,3 | 86,2 | 64,0 | 62,9 | 46,2 | 48,3 | 55,2 | 58,2 | 61,0 | 60,7 | 68,7 | 66,9 | 50,3  | 109,3 | 31 |
| 2         | 87,0 | 51,6 | 70,6 | 46,1 | 39,0 | 32,5 | 54,5 | 88,0 | 49,5 | 29,7 | 68,2 | 118,8 | 87,1 | 72,9 | 125,2 | 74,9 | 29,8 | 52,3 | 40,7 | 14,8  | 16,1 | 15,8 | 7,6  | 29,9 | 39,2 | 43,2 | 21,8 |      |      |      | 52,1 | 125,2 | 27    |    |
| 3         | 15,3 | 13,2 | 20,0 | 21,6 | 18,6 | 17,6 | 16,1 | 33,1 | 25,9 | 11,8 | 20,6 | 28,0  | 34,0 | 45,0 | 32,2  | 35,3 | 34,7 | 7,9  | 13,0 | 24,3  | 20,7 | 12,9 | 44,8 | 27,2 | 13,1 | 26,6 | 27,5 | 26,5 | 29,3 | 29,9 | 24,2 | 45,0  | 30    |    |
| 4         | 35,5 | 28,5 | 20,8 | 27,1 | 28,2 | 12,4 | 11,8 | 16,0 | 20,0 | 17,9 | 20,3 | 12,5  | 26,0 | 19,4 | 10,6  | 12,0 | 12,6 | 15,9 | 23,5 | 27,1  | 15,5 | 8,7  | 20,5 | 22,5 | 14,4 | 10,5 | 12,0 | 25,5 | 26,9 | 19,1 | 35,5 | 29    |       |    |
| 5         | 18,6 | 9,9  | 27,5 | 24,7 | 23,1 | 20,3 | 16,1 | 7,3  | 8,5  | 17,7 | 17,9 | 18,4  | 20,6 | 19,7 | 17,1  | 16,5 | 18,6 | 22,3 | 20,7 | 11,9  | 12,8 | 21,9 | 21,2 | 12,3 | 15,2 | 11,8 | 14,7 | 10,9 | 18,0 | 19,9 | 19,1 | 17,3  | 27,5  | 31 |
| 6         | 9,2  | 14,7 | 15,0 | 10,9 | 16,1 | 15,0 | 5,0  | 9,3  | 12,3 | 10,4 | 10,5 | 15,0  | 14,2 | 10,8 | 17,0  | 14,8 | 10,7 | 10,2 | 14,2 | 18,3  | 13,9 | 15,4 | 28,6 | 16,0 | 17,9 | 9,6  | 22,9 | 25,1 | 6,1  | 6,3  | 13,9 | 28,6  | 30    |    |
| 7         | 5,1  | 11,7 | 10,0 |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |       | 31,6 | 24,4 | 20,3 | 22,8 | 13,2  | 12,5 | 8,1  | 4,0  | 23,1 | 14,8 | 24,3 | 21,4 | 22,7 |      |      | 31,6 | 16    |       |    |
| 8         | 29,6 | 21,9 | 35,8 | 21,4 | 16,6 | 14,1 | 14,9 | 14,7 | 26,2 | 26,7 | 14,5 | 7,7   | 9,5  | 19,8 | 21,5  | 19,6 | 27,6 | 25,4 | 7,9  | 9,0   | 11,7 | 14,6 | 12,5 | 27,3 | 22,7 | 26,1 | 22,2 | 10,2 | 19,0 | 25,6 | 25,5 | 19,4  | 35,8  | 31 |
| 9         | 4,6  | 6,5  | 6,6  | 10,4 | 13,5 | 14,1 | 13,2 | 17,5 | 21,3 | 15,2 | 17,0 | 10,1  | 6,7  | 6,3  | 5,6   | 20,9 | 17,8 | 16,8 | 17,7 | 18,9  | 16,4 | 16,4 | 15,7 | 16,1 | 25,8 | 26,6 | 44,4 | 37,2 | 35,7 | 33,4 | 17,6 | 44,4  | 30    |    |
| 10        | 31,5 | 39,6 | 22,6 | 15,0 | 8,4  | 6,5  | 9,3  | 7,0  | 13,4 | 12,9 | 17,1 | 17,9  | 21,5 | 27,0 | 26,6  | 36,8 | 48,5 | 54,4 | 56,2 | 43,1  | 32,9 | 8,9  | 10,3 | 18,1 | 27,1 | 33,8 | 10,4 | 8,5  | 5,7  | 7,3  | 22,6 | 56,2  | 30    |    |
| 11        | 25,1 | 26,4 | 30,5 | 31,4 | 33,6 | 21,6 | 47,6 | 58,0 | 40,5 | 16,3 | 8,4  | 10,7  | 12,2 | 23,2 | 36,6  | 36,0 | 24,5 | 5,9  | 8,6  | 16,6  | 29,7 | 37,5 | 35,9 | 24,2 | 19,6 | 24,5 | 23,6 | 25,8 | 20,1 | 26,0 | 58,0 | 29    |       |    |
| 12        | 47,3 | 38,1 | 24,9 | 11,0 | 10,5 |      |      |      |      |      |      |       |      |      |       | 17,4 | 32,3 | 35,6 | 20,5 | 27,6  | 37,8 | 32,8 | 29,0 | 14,1 | 11,7 | 8,1  | 37,7 | 50,6 | 19,5 | 9,6  | 21,1 | 33,6  | 87,8  | 29 |



## PM10 - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

**Rok:** 2018  
**Látka:** PM<sub>10</sub> - částice PM10  
**Lokalita:** [Brno-Lány](#)  
**Měřicí program:** [BBMLA](#)  
**Organizace:** SMBrno  
**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-město  
**Jednotka:** µg/m<sup>3</sup>  
**Metoda měření:** optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | X    | Max. | N    |      |    |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|
| 1         | 42,5 | 14,1 | 17,4 | 46,7 | 41,8 | 22,6 | 24,2 | 28,9 | 18,4 | 24,2 | 29,5 | 28,3 | 35,8 | 27,6 | 23,6 | 9,4  | 8,3  | 19,3 | 30,5 | 23,2 | 50,9 | 75,1 | 58,2 | 41,7 | 58,1 | 46,4 | 20,3 | 13,5 | 22,8 | 41,4 | 31,5 | 75,1 | 30   |      |      |    |
| 2         | 28,5 | 32,6 | 27,5 | 21,7 | 32,1 | 34,2 | 34,9 | 52,0 | 50,6 | 38,8 | 43,1 | 29,6 | 29,4 | 36,5 | 41,7 | 70,9 | 34,9 | 31,3 | 66,2 | 66,9 | 42,9 | 36,9 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 70,9 | 22   |      |    |
| 3         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 11,0 | 17,9 | 26,1 | 17,6 | 29,3 | 21,7 | 33,3 | 35,8 | 24,1 | 43,8 | 34,6 | 46,8 | 32,7 | 56,0 | 36,2 | 34,9 | 21,8 | 26,6 | 18,5 | 56,0 | 19 |
| 4         | 17,9 | 23,0 | 25,8 | 27,2 | 12,6 | 18,9 | 36,8 | 31,3 | 32,8 | 21,8 | 21,8 | 41,7 | 14,1 | 17,4 | 41,6 | 34,3 | 28,7 | 30,1 | 25,1 | 26,5 | 32,3 | 34,7 | 31,7 | 23,3 | 26,6 | 14,6 | 22,3 |      |      |      | 26,7 | 41,7 | 28   |      |      |    |
| 5         | 20,8 | 34,1 |      | 28,2 | 17,5 | 16,6 | 18,8 | 25,4 | 35,5 | 29,7 | 23,2 | 27,9 | 25,0 | 27,4 | 22,6 | 16,3 | 30,8 | 35,0 | 21,4 | 16,6 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 26,4 | 35,6 | 27   |      |    |
| 6         | 29,9 | 15,0 | 21,6 | 20,8 | 24,9 | 25,6 | 23,7 | 26,3 | 21,3 | 21,9 | 25,1 | 18,1 | 21,5 | 14,5 | 19,5 | 21,6 | 22,1 | 19,9 | 13,5 | 21,2 | 21,2 | 7,0  | 11,5 | 7,7  | 7,8  | 7,8  | 9,4  | 19,6 |      |      | 19,0 | 29,9 | 27   |      |      |    |
| 7         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0    |      |    |
| 8         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 38,7 | 17   |    |
| 9         | 28,3 | 20,5 | 25,9 | 27,0 | 23,5 |      | 29,5 | 16,1 | 15,4 | 17,5 | 23,8 | 30,2 | 32,8 | 20,5 | 21,6 | 19,3 | 27,2 | 30,9 | 40,7 | 37,6 | 31,5 | 8,6  | 7,6  | 4,7  | 9,5  | 16,6 | 30,2 | 22,4 | 12,1 | 19,7 | 22,5 | 40,7 | 29   |      |      |    |
| 10        | 24,3 | 8,8  | 12,9 | 22,3 | 26,4 | 59,2 | 43,1 | 29,7 | 44,9 | 44,5 | 53,8 | 58,2 | 40,2 | 46,5 | 53,1 | 62,7 | 66,2 | 74,6 | 29,1 | 19,3 | 22,2 | 17,9 | 8,3  | 9,4  | 29,0 | 21,8 | 20,5 | 26,6 | 14,6 | 15,1 | 33,5 | 74,6 | 30   |      |      |    |
| 11        | 37,3 | 42,2 | 24,3 | 44,0 | 36,0 | 44,1 | 41,1 | 59,6 | 60,0 | 52,6 | 51,0 | 53,1 | 42,6 | 29,7 | 25,8 | 31,9 | 33,3 | 28,1 | 41,7 | 41,4 | 40,4 | 43,0 | 34,9 | 38,7 | 23,5 | 23,4 | 22,0 | 35,1 | 29,2 | 24,7 | 37,8 | 60,0 | 30   |      |      |    |
| 12        | 54,3 | 54,5 | 64,1 | 24,4 | 38,1 | 39,5 | 55,0 | 8,8  | 4,3  | 7,8  | 5,9  | 20,2 | 38,1 | 43,2 | 22,1 | 31,3 | 52,4 | 64,3 | 33,0 | 59,2 | 63,5 | 14,3 | 11,4 | 4,4  | 7,3  | 16,1 | 16,1 | 12,7 | 14,8 | 6,3  | 41,4 | 30,0 | 64,3 | 31   |      |    |

## PM<sub>10</sub> - BBMLA

### Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2019  
 Látka: PM<sub>10</sub> - částice PM<sub>10</sub>  
 Lokalita: [Brno-Lány](#)  
 Měřicí program: [BBMLA](#)  
 Organizace: SMBrno  
 Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-město  
 Jednotka: µg/m<sup>3</sup>  
 Metoda měření: optoelektronická metoda

#### Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

| Den/Měsíc | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | X    | Max: | N  |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|
| 1         | 32,5 | 5,4  | 5,8  | 21,4 | 7,7  | 3,9  | 27,7 | 14,8 | 7,9  | 16,0 | 12,7 | 11,9 | 3,9  | 6,0  | 7,9  | 12,2 | 25,3 | 9,3  | 34,3 | 45,3 | 72,6 | 89,5 | 36,5 | 40,4 | 42,4 | 63,8 | 36,8 | 39,3 | 49,0 | 27,0 | 89,5 | 29   |      |    |
| 2         | 33,9 | 26,8 | 23,7 | 13,8 | 34,0 | 39,1 | 43,3 | 52,3 | 57,0 | 53,2 | 13,2 | 6,9  | 17,1 | 20,1 | 36,2 | 46,4 | 67,0 | 79,4 | 61,7 | 33,5 | 35,6 | 12,7 | 15,2 | 32,6 | 31,2 | 24,8 | 32,7 | 41,6 | 35,2 | 79,4 | 28   |      |      |    |
| 3         | 26,7 | 26,5 | 22,7 | 19,5 | 5,5  | 14,5 | 15,6 | 6,1  | 6,9  | 6,3  | 4,3  | 12,1 | 10,9 | 5,4  | 5,6  | 6,8  | 27,5 | 9,1  | 16,5 | 24,6 | 40,4 | 47,7 | 45,2 | 36,6 | 22,1 | 14,2 | 17,4 | 24,2 | 31,2 | 37,9 | 32,4 | 20,1 | 47,7 | 31 |
| 4         | 23,1 | 37,4 | 65,3 | 42,2 | 41,2 | 20,4 | 24,7 | 37,9 | 47,6 | 50,0 | 40,9 | 31,9 | 27,5 | 33,3 | 26,6 | 29,6 | 26,1 | 25,1 | 27,3 | 29,5 | 21,7 | 18,0 | 30,3 | 47,5 | 36,8 | 39,6 | 11,5 | 9,2  | 8,9  | 26,5 | 31,2 | 65,3 | 30   |    |
| 5         | 32,1 | 24,4 | 20,2 | 15,8 | 7,2  | 9,8  | 15,0 | 21,3 | 15,5 | 10,9 | 13,7 | 4,8  | 9,2  | 8,5  | 6,2  | 11,1 | 16,8 | 22,0 | 20,2 | 13,4 | 9,5  | 6,6  | 11,0 | 12,6 | 20,0 | 19,7 | 25,6 | 14,8 | 12,3 | 12,7 | 13,6 | 14,7 | 32,1 | 31 |
| 6         | 16,5 | 17,6 | 19,0 | 23,5 | 23,6 | 25,0 | 18,9 | 19,6 | 15,3 | 28,9 | 24,9 | 31,3 | 30,0 | 36,9 | 40,9 | 19,9 | 13,0 | 18,0 | 23,9 | 24,8 | 13,7 | 17,1 | 18,9 | 17,7 | 24,0 | 29,5 | 22,0 | 16,7 | 15,5 | 22,1 | 22,3 | 40,9 | 30   |    |
| 7         | 25,2 | 21,3 | 12,4 | 11,9 | 13,6 | 12,8 | 13,8 | 11,1 | 8,1  | 9,2  | 11,9 | 16,2 | 15,7 | 16,0 | 11,5 | 20,4 | 10,6 | 16,6 | 18,8 | 21,8 | 16,6 | 16,1 | 17,6 | 11,8 | 10,1 | 13,8 | 12,3 | 11,6 | 14,9 | 18,4 | 14,7 | 25,2 | 30   |    |
| 8         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 17,3 | 23,5 | 14,8 | 20,7 | 24,8 | 31,5 | 31,3 | 19,3 | 26,5 | 31,5 | 9    |    |
| 9         | 24,3 | 9,6  | 9,7  | 14,1 | 17,9 | 12,8 | 13,0 | 13,6 | 5,7  | 8,7  | 10,0 | 10,9 | 11,4 | 10,7 | 13,6 | 16,1 | 10,9 | 9,7  | 9,3  | 11,9 | 18,1 | 16,5 | 22,6 | 31,5 | 21,3 | 10,0 | 13,1 | 9,0  | 9,2  | 9,6  | 13,5 | 31,5 | 30   |    |
| 10        | 15,6 | 12,2 | 7,8  | 13,2 | 7,4  | 13,4 | 18,0 | 19,1 | 19,4 | 5,3  | 14,3 | 27,6 | 31,8 | 34,2 | 30,5 | 14,2 | 21,5 | 25,3 | 38,8 | 26,1 | 30,1 | 43,1 | 64,5 | 66,6 | 57,0 | 59,5 | 55,4 | 18,4 | 20,8 | 15,3 | 40,7 | 28,0 | 66,6 | 31 |
| 11        | 30,1 | 37,4 | 15,6 | 10,3 | 19,3 | 17,2 | 19,0 | 19,4 | 13,4 | 15,9 | 24,0 | 22,8 | 8,0  | 17,9 | 21,7 | 15,3 | 18,1 | 21,0 | 16,7 | 34,0 | 29,7 | 25,2 | 10,3 | 22,3 | 28,8 | 22,4 | 23,9 | 36,0 | 7,8  | 21,0 | 20,8 | 37,4 | 30   |    |
| 12        | 28,7 | 20,5 | 18,5 | 30,8 | 27,3 | 34,1 | 33,0 | 21,9 | 33,0 | 15,4 | 33,3 | 45,6 | 26,2 | 27,0 | 18,4 | 36,6 | 51,3 | 46,8 | 30,6 | 29,0 | 15,8 | 18,3 | 6,5  | 11,4 | 16,0 | 5,6  | 6,9  | 3,9  | 10,9 | 35,4 | 29,2 | 24,8 | 51,3 | 31 |



## **MMB/0302394/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

K lokalitě Be-1 uplatnila připomínky MČ Brno-Bohunice s požadavkem ponechat v lokalitě Be-1 (B/r2, B/v3, /k4, B/k4) při ulici Lány využití dle stávajícího ÚPmB tj. školství- OS a ZPF. Pořizovatel MČ vyhovuje v níže popsaném rozsahu takto:

Již ve všech variantách konceptu byly místo části plochy veřejné vybavenosti – školství a zbytkových ploch ZPF navrženy plochy stavební (bydlení a veřejná vybavenost). Obhospodařování zemědělských pozemků a s tím spojená větší plocha veřejné vybavenosti mělo své opodstatnění ve spojitosti s provozem zahradnické školy. V roce 2011 byl školský provoz přesunutý do Rajhradu u Brna a následně bylo hledáno nové vhodné využití. Po ukončení zahradnického využití je způsob obhospodařování zemědělských ploch v takto osamoceném území problematické a může vést i ke střetům s využíváním navazujícího zastavěného území. Enkláva je od ostatní volné krajiny oddělena dopravními stavbami železnice a dálnice a území má proto rozhodně bližší vazbu k zastavěnému území než k volné krajině. V roce 2017 proto byla pořízena územní studie (ÚS) "Bohunice, ul. Lány" (zpracovatel Ing. Arch. Jenčková) jako územně plánovací podklad (ÚPP) pro změnu ÚPmB. Cílem ÚS bylo vytvořit komplexní řešení území ve vztahu k okolním plochám. Území má značný potenciál pro rozvoj městské části a jeho současné využití není adekvátní. Návrh ÚS proto zohledňuje funkce, které jsou na území městské části i města Brna deficitní – zejména navrhuje pozemky různých druhů občanského vybavení, pozemky zeleně, pozemky bydlení. Jedná se o velmi atraktivní území, obslužené veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území přímo navazuje na zastavěné území, od volné krajiny je naopak jasně odděleno vodním tokem, železnicí a dále dálnicí. Logická je tedy preference stavebního rozvoje území.

S ohledem na požadavek MČ dává pořizovatel pokyn v části lokality Be-1 (území jižně ulice Lány) v Návrhu nového ÚPmB ponechat pouze stabilizovanou plochu V/v3 a plochu přestavby C/k4 včetně ploch veřejných prostranství kolem těchto ploch s tím, že plocha C/k4 bude vymezená jako C/k3 a zastavitelné plochy B/r2, B/v3 a B/k4 budou vymezeny jako územní rezervy pro bydlení. Ponechána bude pouze část plochy B/r2 v zastavěném území u nároží plochy komunikace a prostranství místního významu (zahrnující zčásti pozemek parc. č.911/11 k. ú. Bohunice), a to v rozsahu, který odpovídá stabilizované ploše BC v platném ÚPmB. Dořešeny budou zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě.

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.

Řešení doporučené pořizovatelem ve východní části lokality Be-1 při ulici Lány na redukci stavebních ploch určených pro rozvoj území je souladné s doporučením RMB a pokynem určeného zastupitele.

Tím je částečně vyhověno námítce proti navrženému rozvoji.

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:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru veřejných prostranství v rozvojové lokalitě Be-1, propojující ulici Podsedky s ulicí Za kovárnou a Vyhlídalovu.*

*Využití areálu bývalé zahradnické školy bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraveno v souvislosti s přeřazením části území do územních rezerv. Rozvoj bude potvrzen v rozsahu dle současného územního plánu.*

*Koridor veřejného prostranství propojující ulice Podsedky, Za kovárnou a Vyhlídalova je vymezen v současném územním plánu, návrh jej potvrzuje v upravené podobě, zohledňující tvar parcel. Pozemky podatele jsou součástí ploch bydlení B, tedy na rozdíl od současného územního plánu nejsou dotčeny.*

*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.*



Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302399/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



mmb1e57739b845

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302399

Pril:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno 7606

### NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

|  |  |  |               |
|--|--|--|---------------|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD   |  | Návrh Územního plánu města Brna                          |               |
| Identifikační údaje podatele   |  |  |               |
| Fyzická osoba/právnícká osoba  |  |  |               |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | [REDACTED]   |  |               |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | [REDACTED]   |  |               |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  | [REDACTED]   |  |               |
| Jsem - nejsem <sup>*)</sup> občan města Brna   | [REDACTED]   |  |               |
|  | navrhovanou změnou   |  |               |
|  | [REDACTED]   |  |               |
| Upřesnění obsahu námítky/připomínky  |  |  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování | <del>NE</del> |
| Městská část   | KOHOUTOVICE  |  |               |
| Katastrální území  | JUNDOV   |  |               |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  | Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní<br>zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky. |  |               |
| Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ  |  |  |               |
| přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených<br>vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:  |  |  |               |
| <b>K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování<br/>Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném<br/>dne 19. 6. 2018, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na<br/>samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:</b><br>Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma<br>Obsah textu a seznam zkratk<br>Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY<br>Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ<br>Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1<br>Námítky k návrhu B-2<br>Závěr<br>Zpracoval: [REDACTED] |  |  |               |
| V Brně dne 29.6.2020   | Podpis: [REDACTED]   |  |               |

\*nehodící se škrtněte

7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

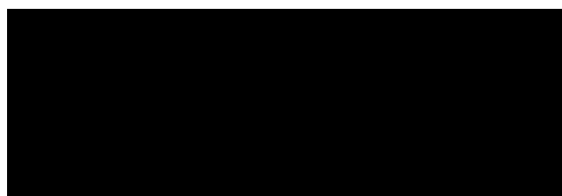
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.



## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### Požadujeme:

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### Požadujeme:

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### Odůvodnění

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### Požadujeme:

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4



PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*



technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|  | Od páteřní komunikace Juranka | Od ostatní komunikace |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna | 3m                            | 1,5m                  |
| Ostatní stavby   | 5m                            | 3,5m                  |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“  | 9m                            | 6m                    |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“  | 13m                           | 10m                   |

6

6

- Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.
- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.

## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava



- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklo doprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splýnout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.



#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.



## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

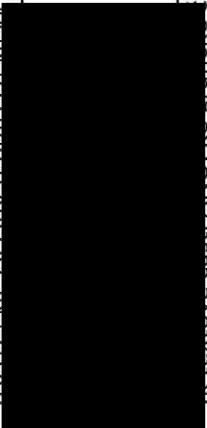
26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MA

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  části ANO, k procesu pořízování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

Parcelní číslo dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

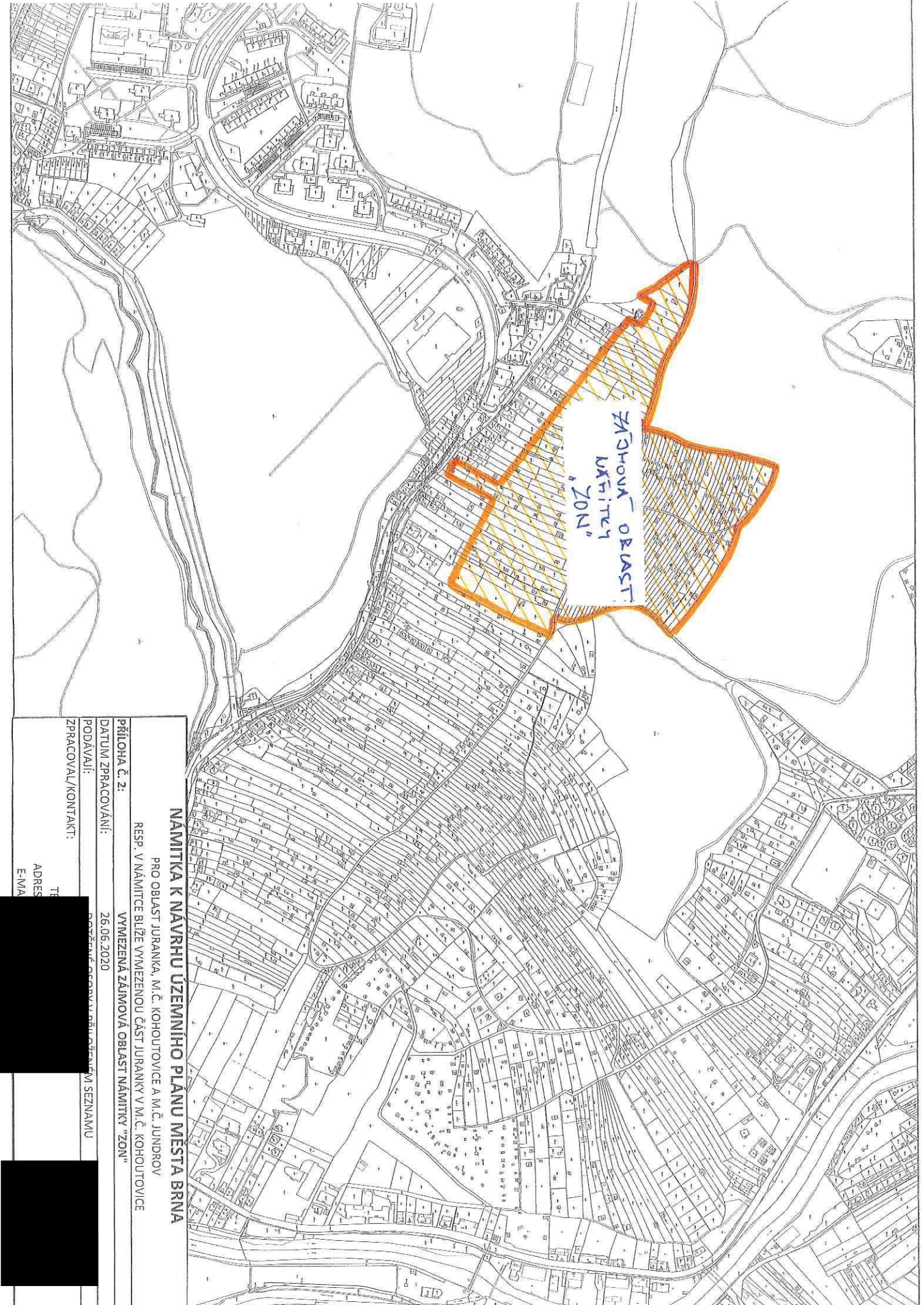
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatně formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

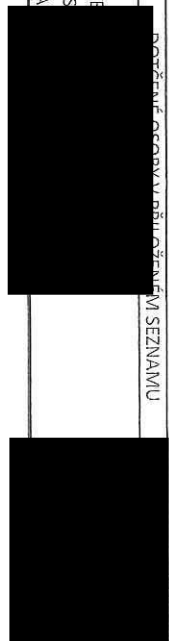
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

Poděčanské nábřeží, 10, 602 00 BRNO SEZNAMU

TE  
ADRESA  
E-MAIL







- PÁTERŇI - KOTLUNICE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOTLUNICE PRO OBSLUHU ÚJEHŇI -
- STAVBA ŽOS HLAVNÍ KOTLUNICE HĚSŤA
- KOŽNĚ PROVDĚNÍ PRO HĚSŤ A CYKLO DO PĚŠOU
- PŘEJÍTĚ PRO „ŽON“ - STAVBA ŽOSŤ -

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTKĚ BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAMU









**NAMITKA K NAVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDOV  
 RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA Č. 5: NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED] ZNAMU

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

TE [REDACTED]  
 ADRES [REDACTED]  
 E-MAIL [REDACTED]

DÍLE VÍZ PŘIWOZE  
 VYDÁDĚNÍ BUK &  
 LAVPĚNĚHU VODVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit



potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárecká 555/1a,  
útvary

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOBĚ O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŘENO STI  
 ČIŠŤOVNÁ  
 E-MAIL :  
 DATUM :

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBODŮ
- PŘÍJOMNÝ KÓRIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ KÓRISAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPĚVĚNÁ KOMUNIKACE SPŘUŽENÁ

- KUTA

- ČERVENÉ

- PĚŠI

VYMĚNACÍ PÁKOVÁNÍ PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VOZIDEL V KROVYCH BODECH

PŘEKOVÁNÍ FODĚL SPŘUŽENÉ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDENÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PODÁVALI:  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR

E-M

SEZNAMU

## **MMB/0302399/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části



Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání

*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*



*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*

podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

### **Námítka č.7**

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní



rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.



7442

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 30.06.2020

0302402

Č.j. MMB:.....

Příl.:.....

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302402/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1e57739b846

### PODÁNÍ K NÁVRHU

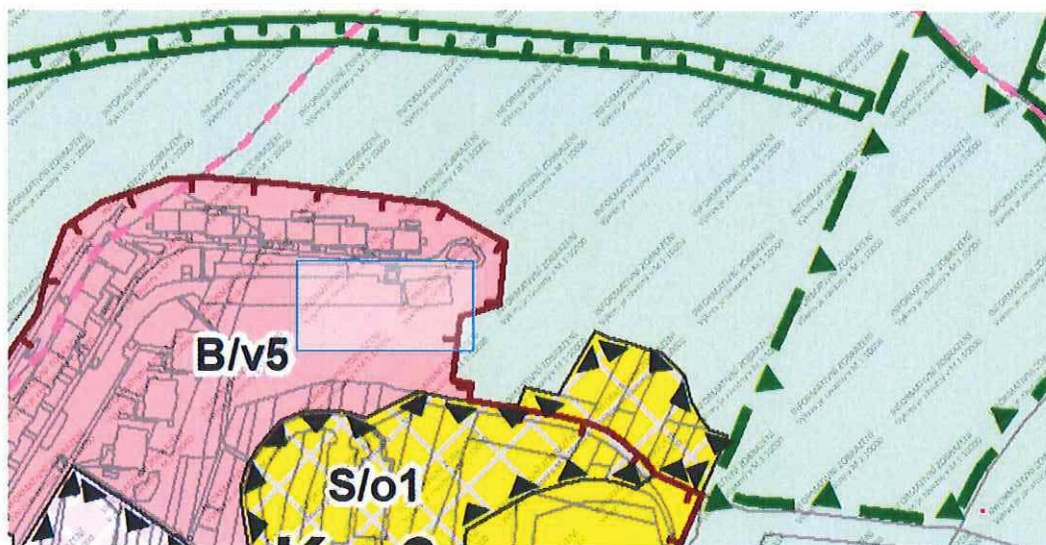
### Návrh Územního plánu města Brna

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Podatel                    |               |
| Typ subjektu:              | Fyzická osoba |
| Příjmení, jméno:           | [REDACTED]    |
| Adresa / sídlo:            | [REDACTED]    |
| Kontakt:                   | [REDACTED]    |
| Vlastnický vztah podatele: | spoluvlastník |

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 1 |
|---------|--------|---|

1 [REDACTED] ú. Kohoutovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p [REDACTED]), popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

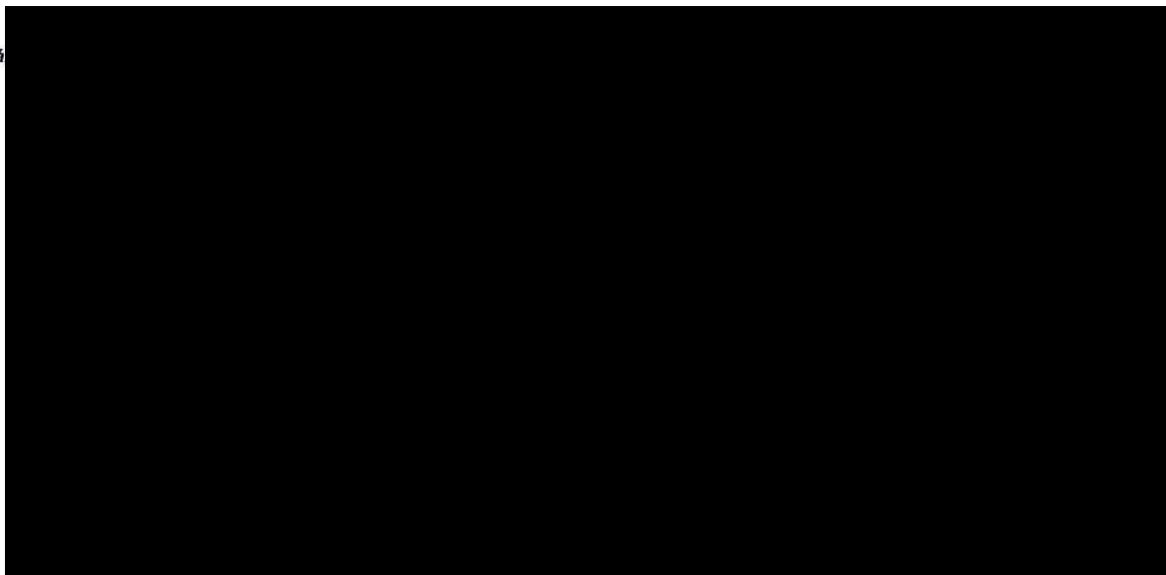
Námítka číslo 1 (zákres)



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 2 |
|---------|--------|---|

2 P. [REDACTED] (lokalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoží objektu. 2

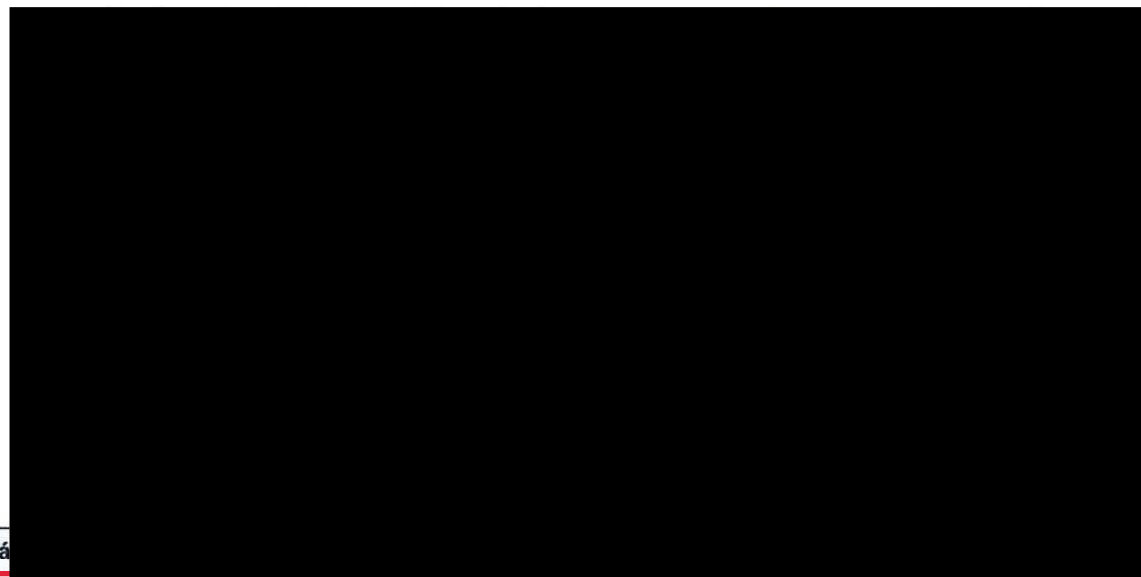
Ná



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 3 |
|---------|--------|---|

(lokality Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B/r/2 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. [redacted] 1 apod.)

Námítka číslo 3 (zakres)

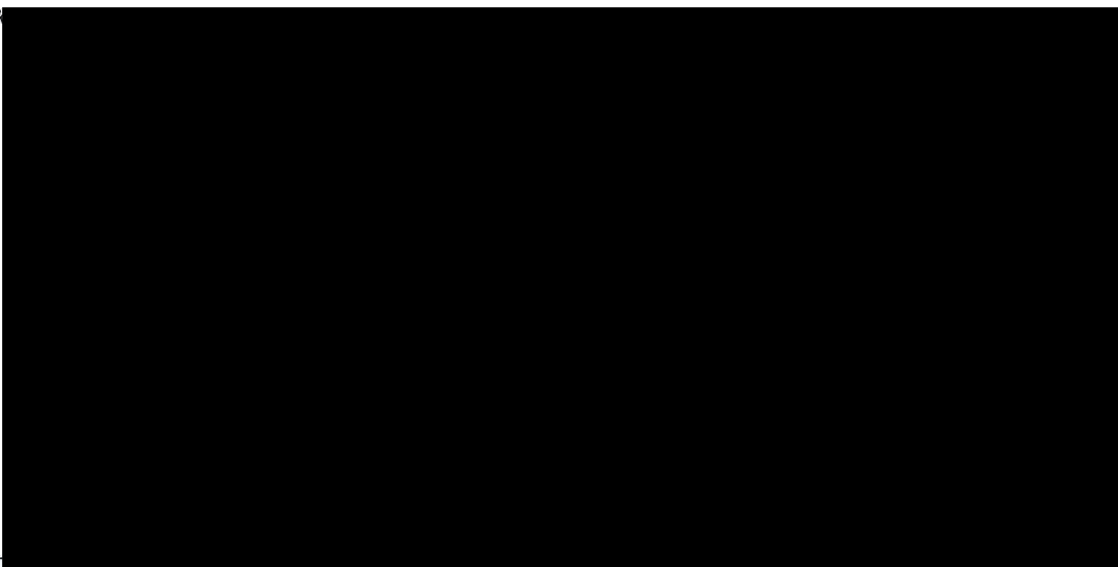


|    |
|----|
| Ná |
|----|

p. [redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č. [redacted] lokalita Stamicova - Zadlouží) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodně částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.



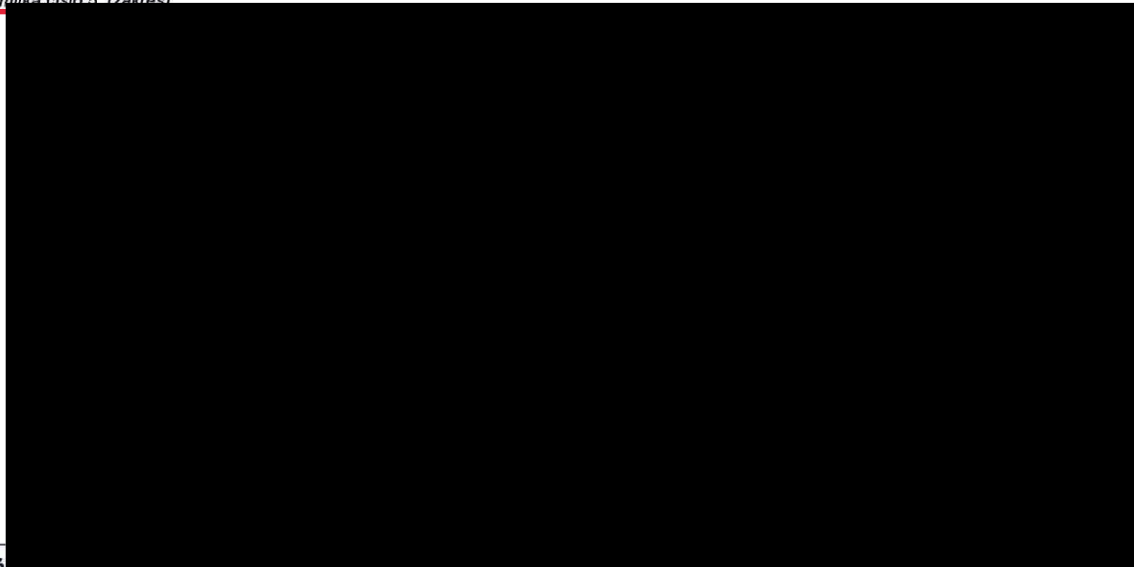
Námítka



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 5 |
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] (lokality Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

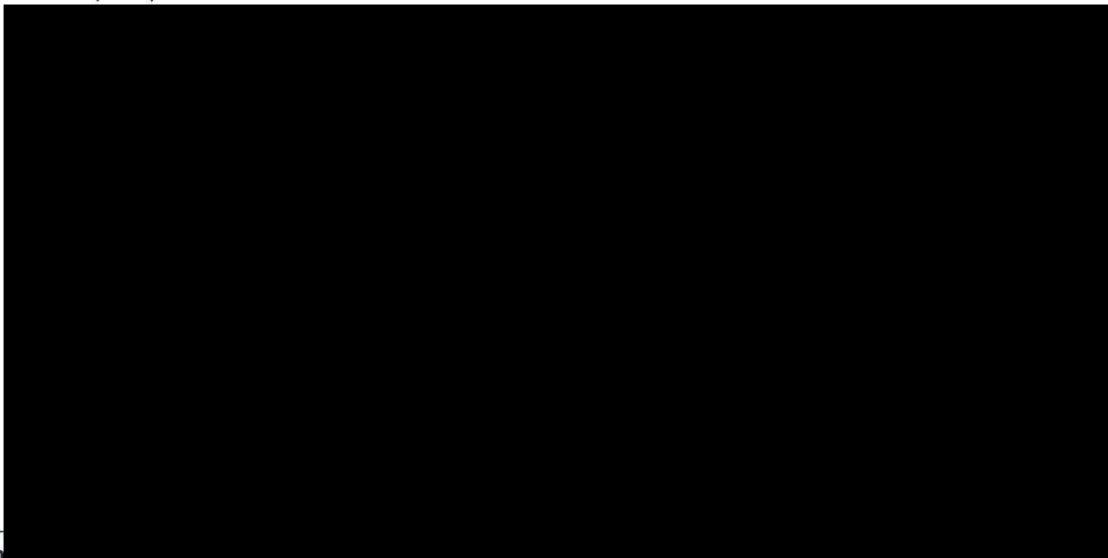
Námítka číslo 5 (zářez)



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 6 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] a případně část p.č. [redacted] (lokality Jírovcova 2) žádáme o přiřazení k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zachována propustnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obslužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.

Námítka číslo 6 (zákres)



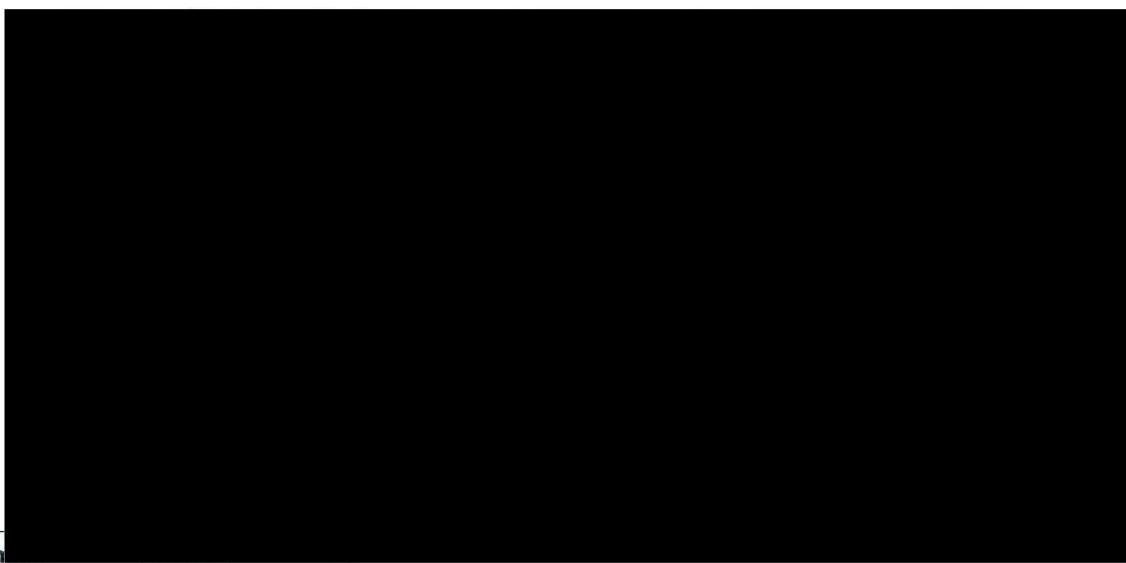
Námítka

(v poloze a rozloze viz zákres). (lokality Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obsluženo městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbyvajících ploše uvedeného pozemku(ostatní plocha zeleně) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č. , které jsou ve vlastnictví žadatelů.

7

7

Námítka číslo 7 (zákres)



Námítka

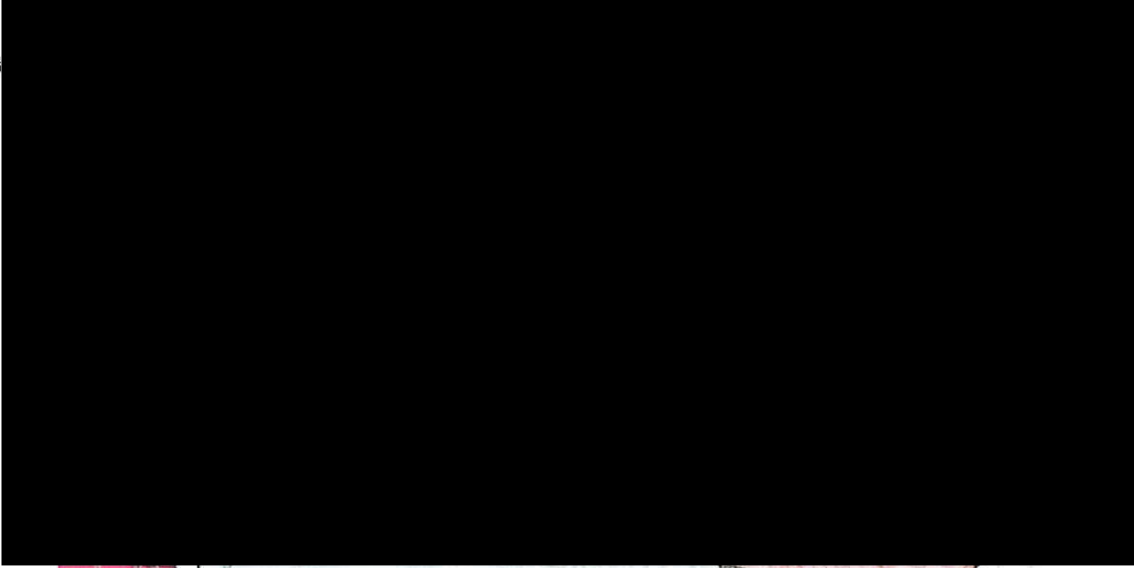
Část p.č. v poloze a rozsahu - viz zákres), (lokality lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro umístění celkem cca 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. úseku ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obsluženo stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).

8

8



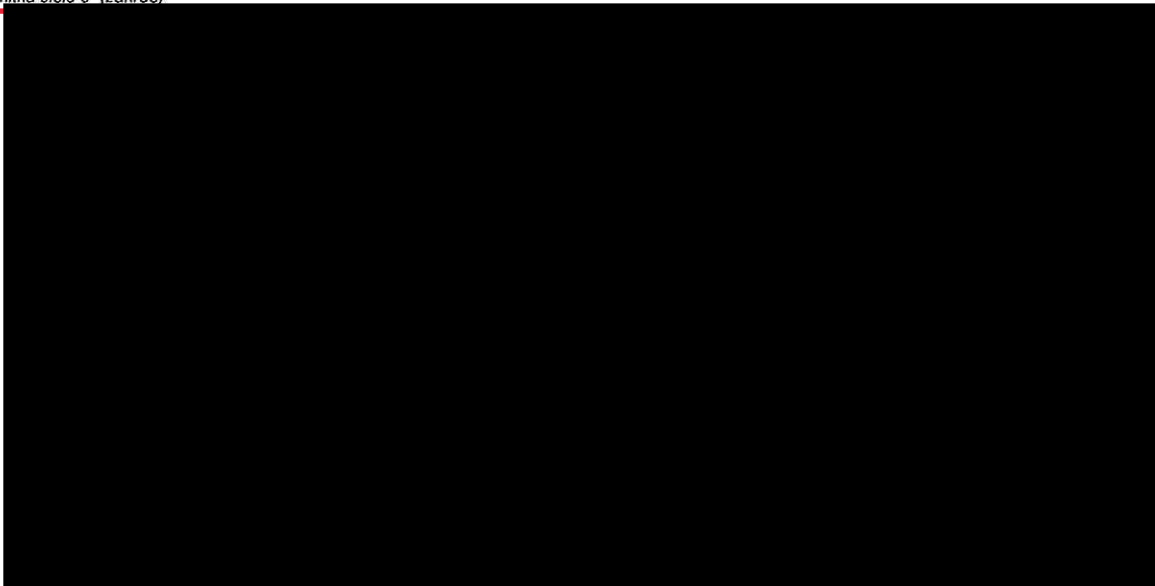
Námí



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 9 |
|---------|--------|---|

Část p.č. [redacted] (v rozsahu uvedeném v zákresu) (lokality Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která umožní dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnat línii mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] bu de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

Námítka číslo 9 (zákres)



|  |        |            |
|--|--------|------------|
| V ..... <i>Jana</i> ..... dne ..... <i>28. 6. 2020</i> ..... | Podpis | [redacted] |
|--|--------|------------|

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

## **MMB/0302402/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námítce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.*

*V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.*

*K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námítka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se 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.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:*

*Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznámá, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".*

*V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.*

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

*Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní*



*zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezení ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.*

*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-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. 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-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.*

*Tím není ve výsledku námítce 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.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního 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.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkově nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nevhodné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).*

*Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "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."*

*Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu, vymezit jako zastavitelnou plochu.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námítky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovцова. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námítky upraven.*

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

*Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovцова podle platného ÚPmB. 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-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovцова. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.*

*Tím je námítce nevyhověno.*

*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 nevyhovuje.*



### **Odůvodnění:**

Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m<sup>2</sup>) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.

Dále je nutné uvést, že 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.“

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:**

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j. přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje 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 výše uvedeného a své odbornosti 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. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.*

*Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.*

*V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné 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.*

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnický, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".*

*Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.*

*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: 0302404

Příl:

8075

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**  
**VODOVOD-KANALIZACE**

podle § 23 stavebního zákona

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán 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

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-střed

Katastrální území

Štýřice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

pozemky stabilizované plochy bydlení v území podél parc. č. [redacted]  
v kat. ú. Štýřice, oblast Kamenné kolonie, ulice Kamenná čtvrť

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

- ano: seznam zastupované veřejnosti, podpisová listina- kopie (originál je u podání „Kamenka-městská zeleň“), prohlášení zástupce veřejnosti
- ne

**Návrh Územního plánu města Brna neřeší a nerespektuje potřeby obyvatel tzv. Kamenné kolonie (ul. Kamenná čtvrť) v kat. území Brno-Štýřice z hlediska zásobování vodou a kanalizace. Rozvoj těchto sítí v uvedeném území není vůbec v územním plánu řešen a vyznačen. Obyvatelé a majitelé nemovitostí na ul. Kamenná čtvrť společně žádají, aby v novém územním plánu byla budoucí rekonstrukce resp. neexistence těchto sítí v naší čtvrti vyřešena a zakotvena.**

Na severozápadě kat. území Brno-Štýřice se nachází kolonie rodinných domů tzv. Kamenná kolonie (ulice Kamenná čtvrť), která je mj. největší zachovalou dělnickou kolonií v ČR. V současnosti je oblast Kamenné kolonie stabilizovanou plochou pro bydlení, avšak bez dostatečné infrastruktury. Ve východní horní části Kamenné čtvrti neexistuje kanalizace a vodovod v celé oblasti je v havarijním stavu a vyžaduje rekonstrukci. Tato oblast je patrně jediné obývané místo ve středu Brna, které nemá kanalizaci. V oblasti bydlí mnoho rodin s malými dětmi a nenaplánování příslušné infrastruktury v územním plánu, zejm. chybějící kanalizace, neodpovídá právním normám EU ohledně životního prostředí a neodpovídá standardům městského bydlení v 21. stol.

V Brně dne 11/5/2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



### **Prohlášení zástupce veřejnosti**

podle ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Já, Ing. arch. Radim Horák, narozený 20.7.1981, trvale bytem Kamenná čtvrť 570/6A, 639 00 Brno, tímto prohlašuji, že přijímám zmocnění k podání námitek na základě věcně shodných připomínek občanů města Brna, k nyní projednávanému návrhu Územního plánu města Brna.

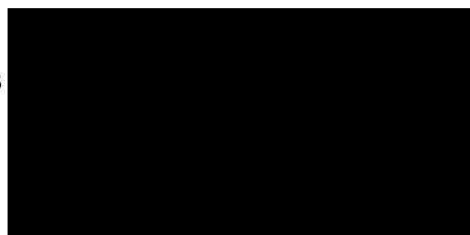
Jedná se o následující připomínky

1. je navrhováno zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),
2. chybí zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE),
3. návrh zástavby části pozemku parc. č. 1057 v kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území (označení připomínky: KAMENKA),

jejichž plné znění je obsaženo v jednotlivých formulářích podání.

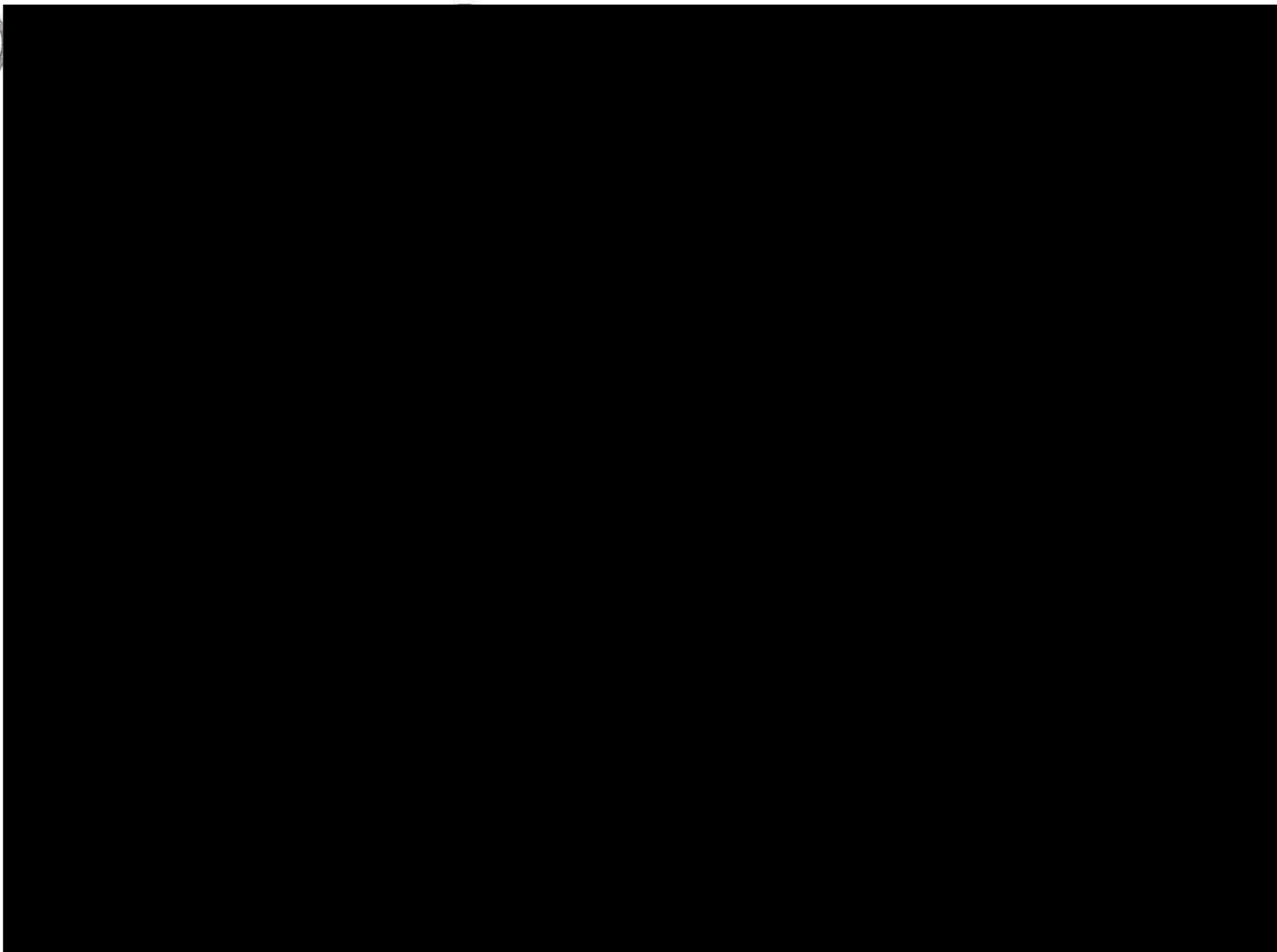
V Brně dne 1. 5. 2020

podpis



(A)

Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění



(B)

Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19



## **MMB/0302404/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Územní plán řeší odkanalizování do úrovně kmenových a hlavních stok. Zabývá se koncepcí celého systému. Detaily uličních stok nejsou řešeny. Rovněž zásobování vodou ve výkrese v měřítku 1 : 10000 neřeší jednotlivé uliční větve. Záležitost dobudování uličních sítí nebo jejich rekonstrukcí pro napojení stávajících nemovitostí je nutné řešit s příslušným odvětvovým odborem, v tomto případě Odborem investičním MMB.*

*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.*

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302407/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1e57739b84c

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Dne: 29 -06- 2020  
Č.j. MMB: 0302407  
Pril:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno  
7607

## 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/  
sídllo

Jsem - nejsem\* občan města Brna

Jsem - nejsem - vlastníkem pozemků nebo stavby v prose dotčené  
navrhovanou změnou **NOVĚ ZTĚNA PŘÍKLADY VZTAHL**

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování ~~NE~~

Městská část

KOHOUDOVICE

Katastrální území

JUNDROV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 29.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

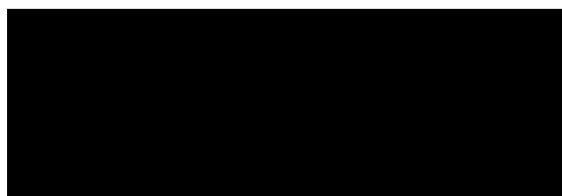
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližze je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |  |
|--|--|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                                 |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                                 |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |  |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                             |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                            |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                                |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                                |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                                |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                                |
| 7. Závěr   | str. 15                                |
| 8. Přílohy:  |  |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                         |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                                  |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                                  |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                                  |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+<br>1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                                  |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### Požadujeme:

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### Požadujeme:

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### Odůvodnění

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### Požadujeme:

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|  | Od páteřní komunikace Juranka | Od ostatní komunikace |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna | 3m                            | 1,5m                  |
| Ostatní stavby   | 5m                            | 3,5m                  |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“  | 9m                            | 6m                    |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“  | 13m                           | 10m                   |

6

6

- Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.
- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Naš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6.2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků

Seznam pokračuje na další straně







# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKOVANÉ]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKOVANÉ]     | [REDAKOVANÉ]                    | [REDAKOVANÉ]                     |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.









- PÁTEŘNÍ KOHOUTOVICE ŽURANKA, PČV
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPĚRNÍ
- STAVBA ŽC HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTA
- KOŘENĚ PROJEKTU PRO ŽEŠTĚ A CYKLO DOPRAVU
- PŘEJÍTĚ PRO "ŽON" - STAVBAŽEŠTĚ

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU









DV 100  
V TRASE PÁTEŘI  
KOMUNIKACE VÍZ BUK

SILOVÁ ELEKTŘIKA  
V LÁPOTNĚ  
V JE MOŽNÉ  
TRASA VEZ EOLU

ATELIERA TVŮNI  
PEŘEVA PRO  
VODODĚL

353 m.n.m.  
MUKDA HOBA  
KAPETNI VEŽE VOKA  
PŘI VODODĚL

DV 100  
PŘES POSETKY MUKB  
VÍZ BUK

**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA Č. 5:  
NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MAIL

ZNAMU

DĚLE VÍZ PŘIWOZE  
VYDÁDĚNÍ BUK &  
LAPĚNĚHU VODVOD





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru souhlasíme.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - nesouhlasíme.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - souhlasíme. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBÁNKA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- ⋯⋯⋯ VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBECI
- ➔ 1 PŘÍRODNÍ KOLÍPOD S ČÍSLEM VARIANTY
- ⋯⋯⋯ MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 4 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITÉ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZREJŠÍ KONTAKT SPRAVNA

- KUTA

- ČERVENÉ

- PĚŠ

UMÍSTĚNÍ PÁVY PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VO  
V LONOVICÍCH  
BODECH

PRVKOVÁNÍ FODĚL SPRÁVNĚ KONTAKT

MÍSTNÍ KONTAKT OVAZENÍ



**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

NAVŘH REŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PRÍLOHA č. 6:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
26.06.2020

PODÁVÁJI:  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR  
E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302407/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“

Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.

Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0302410  
Příl:

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

8076

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

### DOPRAVA

podle § 23 stavebního zákona

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán 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

#### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-střed

Katastrální území

Štýřice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6

#### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano: seznam zastupované veřejnosti, podpisová listina - kopie (originál je u podání „Kamenka-městská zeleň“), prohlášení zástupce veřejnosti

ne

**Jako vlastníci jednotlivých domů a bytů (viz připojený seznam námítky) v území dotčeném navýšením dopravy, nesouhlasíme s návrhem rozvojového území vymezeného lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6, které spočívá v navyšování kapacity území, pokud nebude zajištěno vybudování prokazatelně dostatečně kapacitního dopravního napojení uvedených lokalit na stávající uliční síť.**

**Územní plán nevhodně navrhuje zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení. Novou zástavbou uvedeného území dojde k přetížení stávajícího dopravního napojení, které je již nyní na hranici své kapacity.**

Území mezi ulicemi Vídeňská, Jihlavská, Kamenice a řekou Svratkou, která tuto část města lemují severně, je ve stávajícím stavu dopravně napojeno na uliční síť světelnou křižovatkou Vídeňská-Vinohrady, dále jednosměrným vjezdem Vídeňská-Celní a křižovatkou Kamenice-Kejbaly (v současnosti zákaz vjezdu, průjezd umožněn pouze pro dopravní obsluhu). Pro úplnost je potřeba zmínit i napojení křižovatkou Vídeňská-Kamenná, ale toto napojení je podružné, neboť stávající příjezd do Kamenné



kolonie od kláštera alžbětinek má nevhodné směrové a výškové poměry.

Navýšením zastavěnosti území se zvedne počet automobilů, které z tohoto území vyjíždějí - zpravidla ráno a znovu se do něj večer vrací. Při současné míře zástavby je v době dopravní špičky výjezd z území obtížný, okolo 8. hodiny ranní bývá kolona osobních automobilů čekajících na výjezd až do křižovatky Jílová-Rovná. Pokud je tedy výjezd z území omezen na jedinou křižovatku a ta je v době dopravní špičky nedostatečně kapacitní, očekáváme a obáváme se dopravního kolapsu vlivem navýšení zdrojové a cílové dopravy z nové zástavby.

Pokud má v území vzniknout nová zástavba, je nutno zajistit úpravu stávajícího dopravního napojení území. Zlepšením dopravní dostupnosti území se zabývala Územní studie Červený Kopec, zpracovaná v r. 2017 ateliérem Pelčák a partner architekti, s.r.o. V rámci uvedené studie byla navržena nová napojení území do ulic Jihlavská a Kamenice, dále úprava stávajících křižovatek Vídeňská-Vinohrady, Vídeňská-Celní, Jihlavská-Vídeňská, Jihlavská-Kamenice a zkapacitnění ulic Jihlavská a Kamenice. Navržená dopravní opatření však do návrhu územního plánu nebyla převzata všechna. Není také patrné, jak bude zajištěno, aby navržená dopravní opatření byla realizována před zástavbou území.


V Brně dne 1/5/2020

Podpis: .....

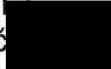
\*nehodící se škrtněte

## Prohlášení zástupce veřejnosti

podle ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

  
tímto prohlašuji, že přijímám zmocnění k podání námitek na základě věcně shodných připomínek občanů města Brna, k nyní projednávanému návrhu Územního plánu města Brna.

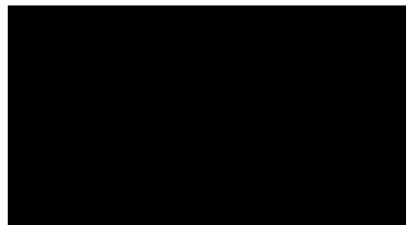
Jedná se o následující připomínky

1. je navrhováno zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),
2. chybí zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE)
3. návrh zástavby části pozemku parc. č.  kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území (označení připomínky: KAMENKA),

jejichž plné znění je obsaženo v jednotlivých formulářích podání.

V Brně dne 1. 5. 2020

podpis





Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

(A)

Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

(B)

## **MMB/0302410/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Sty-4:*

*Plochy B/r2 v lokalitě Sty-4 jsou jako návrhová stavební plocha BC s IPP 0,5 již dnes vymezena v platném ÚPmB. Dopravní zatížení proto je bilancováno již v platném ÚPmB pro v něm navrženou silniční síť.*

*Be-6, Sty-3, Sty-8:*

*Pro předmětné území byla v roce 2017 vypracována prof. Ing. arch. Petrem Pelčákem územní studie Červený kopec, která byla schválena jako územně plánovací podklad pro nový územní plán.*

*Oproti platnému ÚPmB dochází k navýšení intenzity využití v zejména v lokalitě Sty-3. Dopravní obsluha celého území a napojení na nadřazenou silniční síť v ulicích Jihlavská (a Kamenice) a Vídeňská byla prověřena v této studii s návrhem nezbytného nového dopravní napojení lokality v oblasti Kohnovy cihelny do ulice Jihlavská. Návrh nového ÚP toto dopravní napojení převzal, tj. rozvoj území navrhl ve všech prověřených souvislostech pro bilancované dopravní zatížení z rozvojových lokalit.*

*Na základě požadavku MČ Brno-střed dojde k redukci rozsahu lokality Sty-3; v místě zahrádek na městských pozemcích bude zčásti rozšířena plocha zeleně na úkor plochy stavební, smíšené obytné C. Do 1. opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 byl Návrh ÚP předložen s lokalitou Sty-3 v upravené podobě.*

*Sty-8:*

*V původně projednávaném Návrhu ÚP v červnu 2020 byly v lokalitě Sty-8 zčásti vymezeny i plochy pro bydlení B/v3 a B/r2; plocha B/v3 při severním okraji lokality (na pozemku parc. č. 1057 k. ú. Štýřice v majetku smB) pro záměr výstavby bydlení pro seniory v celoměstském zájmu v rámci potřeb bydlení pro specifické skupiny obyvatel.*

*Na základě požadavků místní samosprávy MČ Brno - střed byl dán pokyn na redukci rozsahu lokality Sty-8 při jejím západním okraji tak, že nově lokalita nebude zasahovat na katastrální území Pisárky: v místě zahrádek na městských pozemcích bude plocha B/r2 při západním okraji lokality změněna na plochu městské zeleně Z.*

*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: I přesto, že by bylo možné odborně doporučit řešení popisované výše s ponecháním ploch B a Z na pozemku parc. č. 1057 k. ú. Štýřice (jak bylo prověřeno v ÚS), pořizovatel dává pokyn vymezit v návrhové lokalitě Sty-8 při ulici Červený kopec stavební využití území pouze pro funkci veřejné vybavenosti tj. zachovat řešení dle projednaného Konceptu nového ÚP; vše v souladu s podnětem určeného zastupitele. Převzetím řešení dle Konceptu ÚP dojde ke změně původní plochy B/r2 na plochu městské zeleně Z a naopak původní severní pás plochy městské zeleně Z a původní plocha B/v3 budou zahrnuty do plochy V/v3. Vytvoření pásu zeleně v severním okraji lokality v kontaktu s Kamennou kolonií bude obsaženo v kartě lokality.Sty-8.*

*Do 1. opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 byl Návrh ÚP předložen s lokalitou Sty-8 v upravené podobě.*



*Be-6:*

*Území lokality Be-6 je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v platném ÚPmB, tj. dopravní zatížení je opět bilancováno pro platný ÚPMB a v něm navrženou dopravní síť. V novém ÚP návrh prostorové specifikace zástavby (tj. i výšková úroveň) v plochách bydlení vychází z Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017), dopravní obsluha lokality je směřována primárně do ulice Kamenice.*

*Redukcí původního rozsahu lokalit Sty-3 a Sty-8 je částečně vyhověno námitce proti rozvoji zástavby 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.*

*Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v rozvojové lokalitě Sty-8 došlo na základě Pokynu č.6 Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, který zní: Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání, tj. na základě uplatněné připomínky místní samosprávy městské části Brno-střed a jejího následného zpřesnění, k úpravě návrhu nového ÚP 2024. Změna spočívá ve zmenšení rozsahu rozvojové lokality Sty-8 v její severní části (přílehlé k zástavbě v ulici Kamenná čtvrt) a vložení pásu návrhové plochy všeobecné zeleně změně.*

*Přesto na základě této úpravy návrhu nového ÚP 2024 zůstává nadále námitce proti rozvojovým lokalitám Be-6, Sty -3, Sty-4 a Sty-8 vyhověno částečně redukcí původního rozsahu lokalit Sty-3 a Sty-8.*

Došlo dne: 30-06-2020

Č.j. MMB: 0302411  
Příl.:

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302411/2020

listy: 1 přílohy:  
druh: 11 / sv:



mmb1es7739b850

7443

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

## PODÁNÍ K NÁVRHU

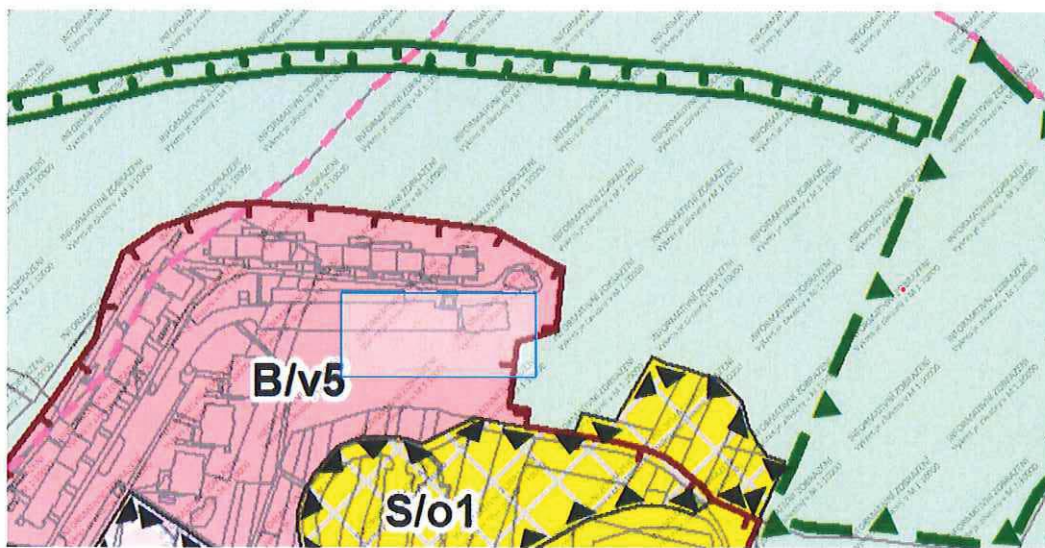
Návrh Územního plánu města Brna

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Podatel</b>                    |               |
| <b>Typ subjektu:</b>              | Fyzická osoba |
| <b>Příjmení, jméno:</b>           | [REDACTED]    |
| <b>Adresa / sídlo:</b>            | [REDACTED]    |
| <b>Kontakt:</b>                   | [REDACTED]    |
| <b>Vlastnický vztah podatele:</b> | spoluvlastník |

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

1 [REDACTED] u. Kohoutovice (lokality Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p.č. [REDACTED] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námítka číslo 1 (zákes)

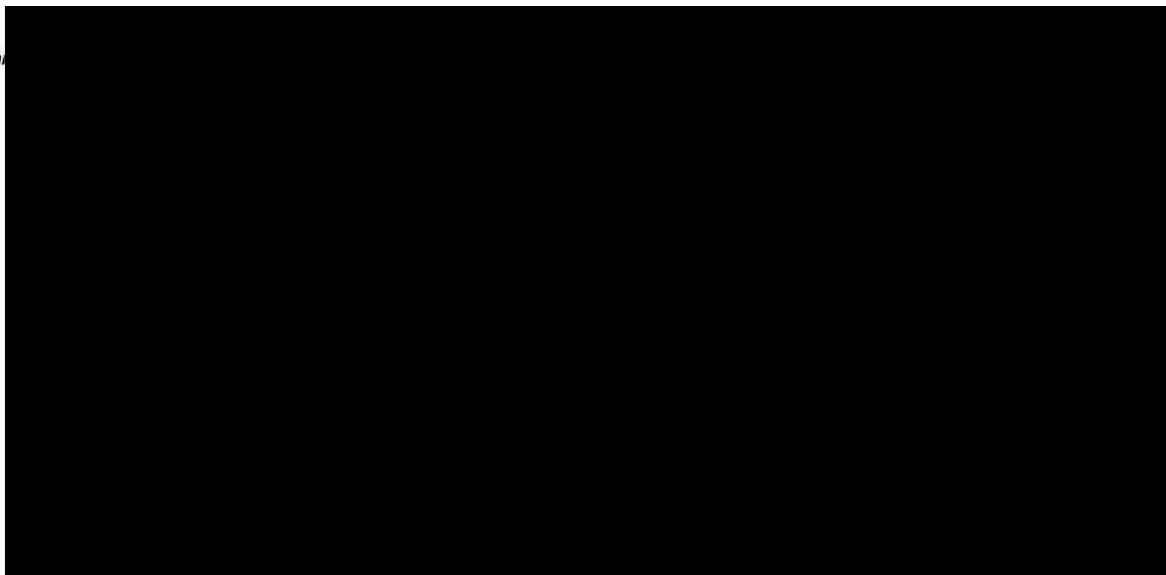


|                |               |   |
|----------------|---------------|---|
| <b>Námítka</b> | <b>číslo:</b> | 2 |
|----------------|---------------|---|

2 P.č. [REDACTED] (lokality Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoží objektu. 2



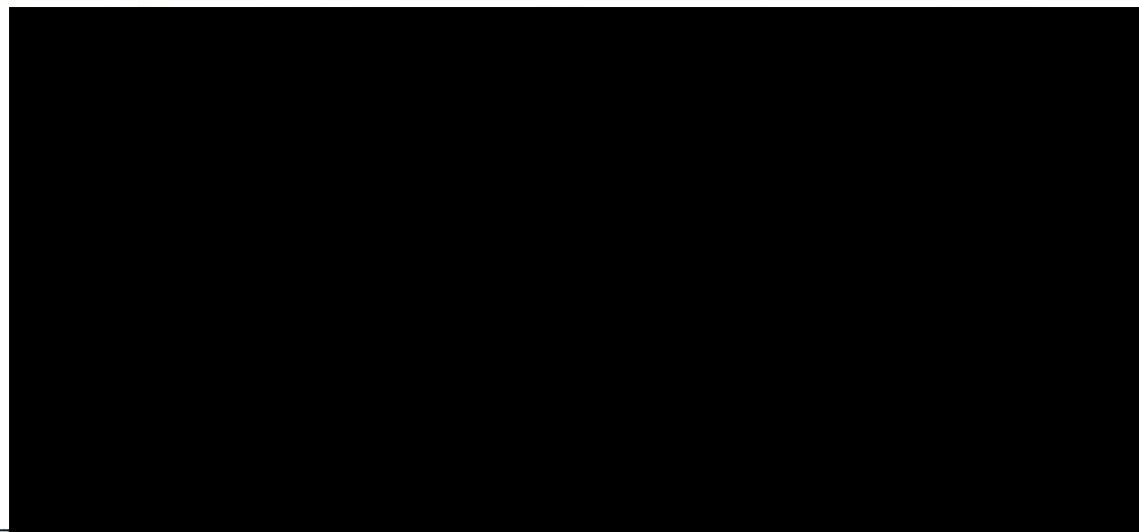
Ná



| Námítka | číslo: | 3 |
|---------|--------|---|
|---------|--------|---|

3 (lokality Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B1/2 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. [redacted] 1 apod.)

Námítka číslo 3 (zákes)



| Námítka | číslo: | 4 |
|---------|--------|---|
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č. [redacted] lokalita Stamicova - Zadlouží) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodně částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.

Nám

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 5 |
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

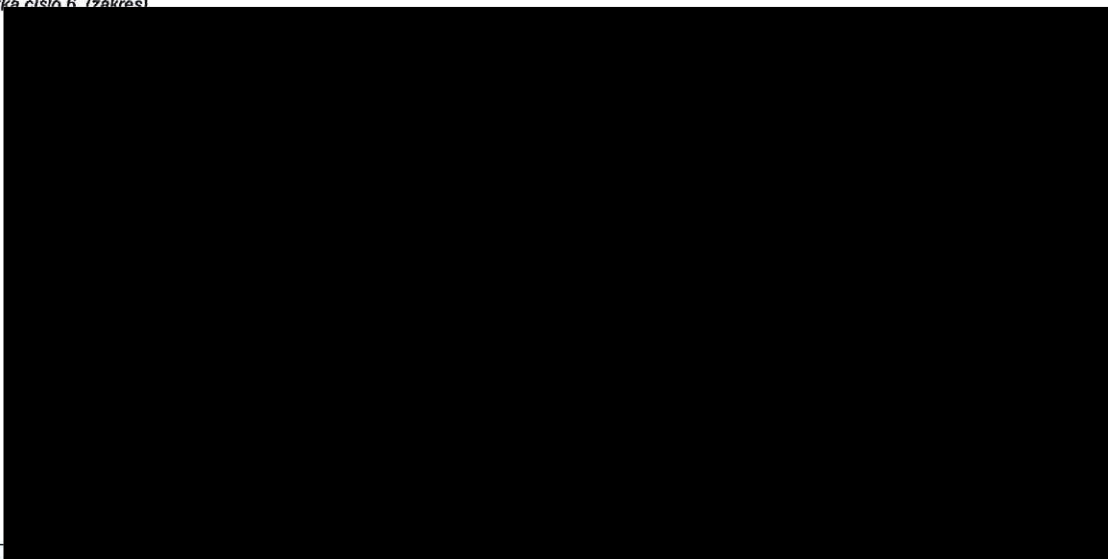
Námítka číslo 5 (zářez)

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 6 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] a případně část p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 2) žádáme o přiřazení k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zachována prostupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obslužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Líbušina třída.



Námítka číslo 6 (zářes)



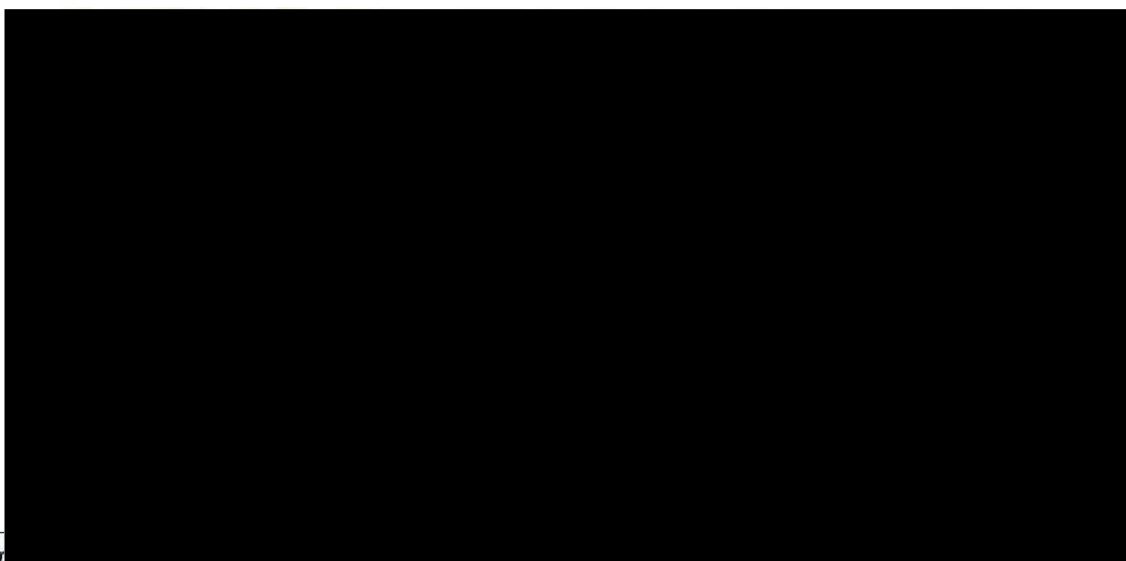
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 7 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] (v poloze a rozloze viz zářes), (lokality Axmanova - konečná trolejbusu) řádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obsluřeno městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské síť. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku (ostatní plocha zeleně) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č. [redacted] které jsou ve vlastnictví řadatelů.

7

7

Námítka číslo 7 (zářes)



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 8 |
|---------|--------|---|

Část [redacted] (v poloze a rozsahu - viz zářes), (lokality lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro umístění celkem cca 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] podél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obsluřeno stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).

8

8



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 9 |
|---------|--------|---|

Část p.č. [redacted] v rozsahu uvedeném v zákresu (lokalita Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která je určena pro dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnatí linie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] bylo de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

Námítka číslo 9 (zákres)



|   |        |
|---|--------|
| V ..... [signature] ..... dne ..... 2.8.2020 ..... [signature]  | Podpis |
| Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:<br>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 00 Brno |        |



## **MMB/0302411/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námítce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.*

*V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.*

*K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námítka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se 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.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:*

*Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".*

*V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.*

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

*Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní*

*zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezení ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.*

*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-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. 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-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.*

*Tím není ve výsledku námítce 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.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního 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.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkově nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nevhodné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).*

*Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "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."*

*Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu, vymezit jako zastavitelnou plochu.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitimní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námítky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námítky upraven.*

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

*Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. 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-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.*

*Tím je námítce nevyhověno.*

*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 nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezení ploch (větší než 5000 m<sup>2</sup>) s rozdílným způsobem využití by byla vymezená návrhová plocha bydlení podměrečná.

Dále je nutné uvést, že vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu, 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.“

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:**

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j. přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje 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 výše uvedeného a své odbornosti 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. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné 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.

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnický, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".

Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.

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.



mmb1es7739b851

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0302412

7608

## 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 pozemků a nebo stavby v prose dotčené  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování ~~NE~~

Městská část

KOHOLOVICE

Katastrální území

JUNDOV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 28. 6. 2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

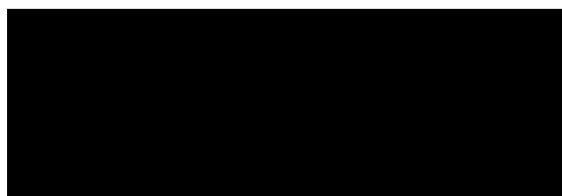
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:  
je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| Číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 12  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 13  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 14  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 15  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 16  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 17  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 18  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 19  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 20  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |

Seznam pokračuje na další straně







# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

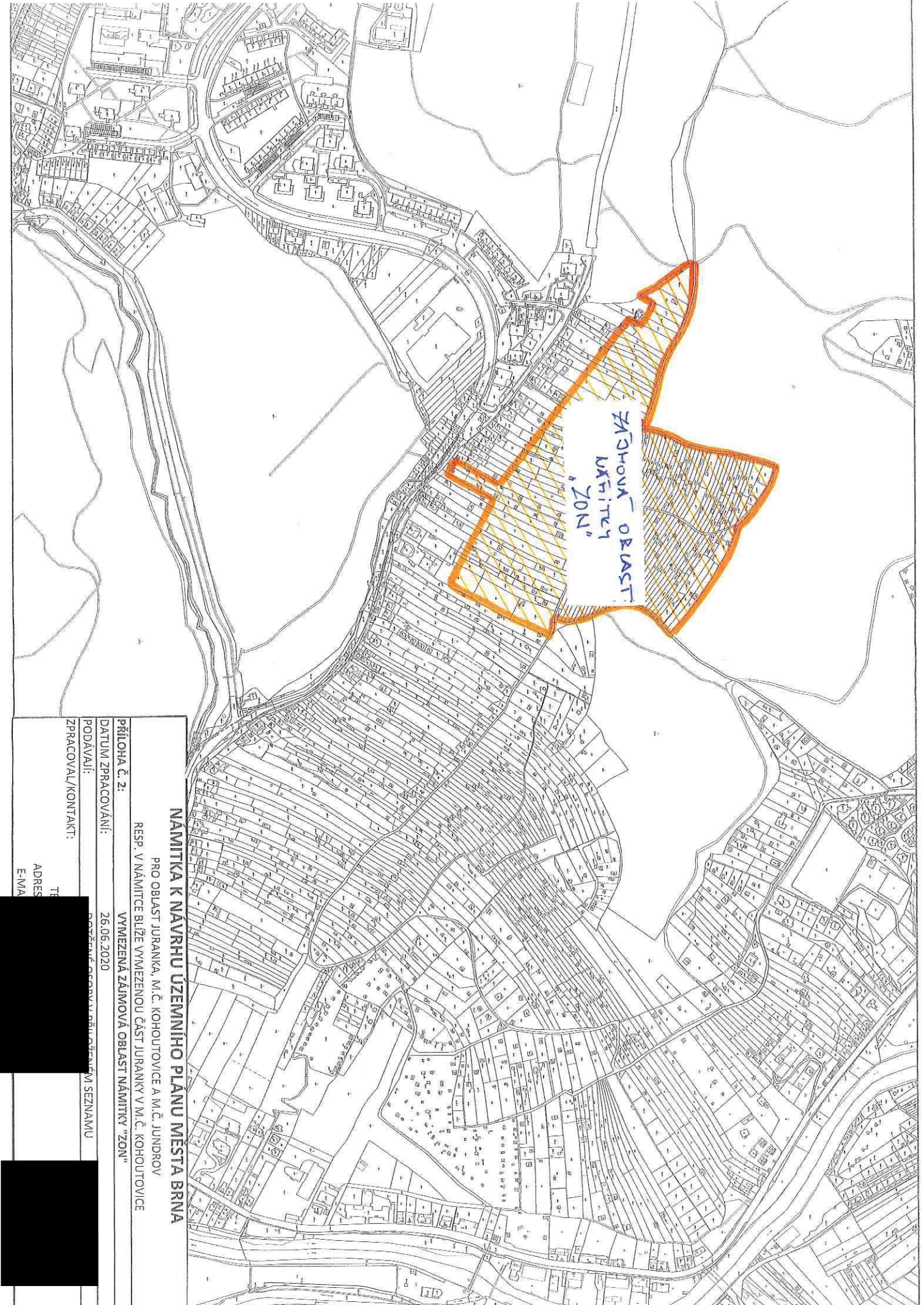
Parcelní čísla dotčených pozemků

4

[REDAKCE]

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Podpis: [redacted]  
Seznam





- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚPŘEHI - STAVBA ŽCZ HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA KOŘENĚ PROJEKTU PRO PĚŠÍ A CYKLO DOPRAVU
- PŘÍLOHA Č. 3: STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE ŽURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"
- PŮVODNÍ PROJEKT - STAVBA ŽCZ

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST ŽURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST ŽURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE ŽURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI:  
ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TEL: [REDACTED]  
ADRESA: [REDACTED]  
E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU









**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5: NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED] ZNAMU

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]

TE ADRES E-MAIL [REDACTED]

DĚLE VÍZ PŘIWOZENE  
 VYDAŘENÍ BUK &  
 LAVĚNĚHU VODOVĚHU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- 1 VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBECI
- 2 PŘÍRODNÍ KOLIBOD S ČÍSLEM VARIANTY
- - - MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 4 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITÉ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPŮSOBŮ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

VYMĚŠACÍ PÁSLIV PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VO  
NA SPRAVĚNĚ KOMUNIKACI V LONOVCÍCH  
BODECH

PRŮKOVANÍ FODĚL SPRAVĚNĚ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**  
 PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE  
 PŘÍLOHA č. 6:  
 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 PODÁVÁJI: [REDACTED]  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]  
 ADR: [REDACTED]  
 E-M: [REDACTED]  
 SEZNAMU: [REDACTED]



## **MMB/0302412/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0102415  
Příl.:

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

8074

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**  
**KAMENKA - MĚSTSKÁ ZELENĚ**

podle § 23 stavebního zákona

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán 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

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno-střed

Katastrální území

Štýřice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

- ano: seznam zastupované veřejnosti, podpisová listina, prohlášení zástupce veřejnosti, zjednodušený hmotový model  
 ne

Nesouhlasíme s využitím části pozemku parc. č. [redacted] v kat. ú. Štýřice pro bydlení tak, jak je navrženo. V návrhu je tento pozemek v ploše přestavby v lokalitě Sty-8 Červený kopec-Vinohrady. Část pozemku je v ploše Z (plochy městské zeleně) a část pozemku je v ploše Bv/3 (plocha bydlení).

Zástavba je v uvedené ploše navržena ve výškové úrovni 3. Podle textové části 6.4.2 je SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Výšková úroveň 3 je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály. Pro výškovou úroveň 3 je stanoveno výškové rozpětí 6 až 16 m (výška fasády od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky). Nad touto úrovní je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m; nad uvedenou výškovou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Výška navržené zástavby tak může dosáhnout až 23 m.



Domníváme se, že návrh zástavby části pozemku ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území a nerespektuje architektonické a urbanistické hodnoty v území.

Pozemek parc. č. [redacted] v kat. ú. Štýřice (dále jen „pozemek“) se nachází v předpolí areálu bývalé léčebny dlouhodobě nemocných, rozkládá se na mírném svahu podél hrany lomu, nad územím západní části Kamenné kolonie. Podél jeho severozápadní hranice je rovnoběžně s hranou lomu vedena polní cesta směrem do zalesněného svahu nad řekou Svratkou. Pozemek je v současnosti využíván jako zahrádky a je oplocen.

Pozemek se nachází v území bezprostředně navazujícím na architektonicky a urbanisticky jedinečnou lokalitu Kamenné kolonie. Kamenná kolonie je popsána v publikaci „Brno, vývoj města, předměstí a připojených vesnic“ (Karel Kuča, Nakladatelství Baset, r. 2000, str. 382, 383) následovně:

„Kamenná kolonie nebyla nikdy správní jednotkou, představuje však svébytný a oddělený urbanistický útvar nouzového dělnického bydlení z 1. republiky. Vznikla na katastru Staré Brno a Vídeňka, od reformy 1966/1969 je součástí katastru Štýřice.

Ve strmém srázu severního svahu Červeného kopce, nad údolím Svratky, vznikl ve 2. polovině 19. století lom na šterk, který se do konce 20. let výrazně rozšířil, přičemž stěny lomu vymodelovaly dvě částečně oddělené části. Proto i domky kolonie, vyrostlé zde před rokem 1929, vytvořily dva oddělené, hustě zastavěné shluky. Západní z nich byl založen na částečně pravidelném půdorysu. Roku 1929 měla kolonie přes 100 domků. Celek, který je přístupný stoupající cestou od kláštera alžbětinek (Kamenná ulice), se dodnes zachoval v téměř neporušené podobě a též díky svému krajinnému rámci představuje jedno z nejzajímavějších míst Brna...“

Zástavba je v tomto místě navržena necitlivě, neboť vzhledem k umístění na terénní hraně dojde k vytvoření pohledové bariéry nad stěnami bývalého lomu. Toto řešení je necitlivé pro blízké i dálkové pohledy. Výšková úroveň zástavby navržena pro tuto plochu je dokonce vyšší, než pro sousedící plochu V/v2 (areál bývalé léčebny), která je od terénní hrany více vzdálena. Nová zástavba by se měla od ulice Vinohrady zklidňovat a pomalu přejít do městské zeleně a ne k ní naopak gradovat.

Pro zachování architektonických hodnot v území bezprostředně navazujícím na jedinečnou lokalitu Kamenné kolonie by spíše bylo vhodnější zvolit nižší výškovou úroveň zástavby, nebo využít celý pozemek pro plochu městské zeleně Z. Nabízí se rozšíření „palouku“, vybudování veřejného městského sadu apod.

Řešené území má velký potenciál pro rekreaci. Kamenná kolonie je ve volných dnech cílem procházek Brňanů. Po cestě lemující pozemek je vedena turistická trasa směřující nad řekou Svratkou na Myslivnu a dále. V blízkosti umístěné zatravněné veřejné prostranství na pozemcích parc. č. [redacted] v k.ú. Štýřice (tzv. „palouk“) v nedávné době takzvaně „praskalo ve švech“, neboť stávající kapacita veřejně přístupné městské zeleně v tomto území nedostačuje.

V neposlední řadě je třeba upozornit, že zvýšený pohyb stavební techniky při zástavbě pozemku může negativně ovlivnit stabilitu blízké skalní stěny, potažmo zástavbu pod ním.


V Brně dne ...1./5./2020

Podpis: .....


\*nehodící se škrtněte

## Prohlášení zástupce veřejnosti

podle ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

  
tímto prohlašuji, že přijímám zmocnění k podání námitek na základě vecně shodných připomínek občanů města Brna, k nyní projednávanému návrhu Územního plánu města Brna.

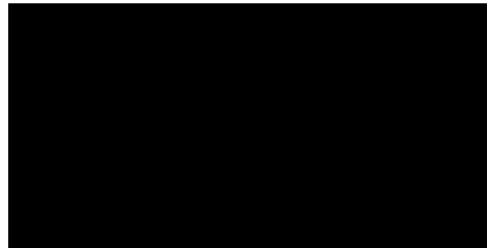
Jedná se o následující připomínky

1. je navrhováno zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),
2. chybí zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE),
3. návrh zástavby části pozemku parc. č.  v kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území (označení připomínky: KAMENKA),

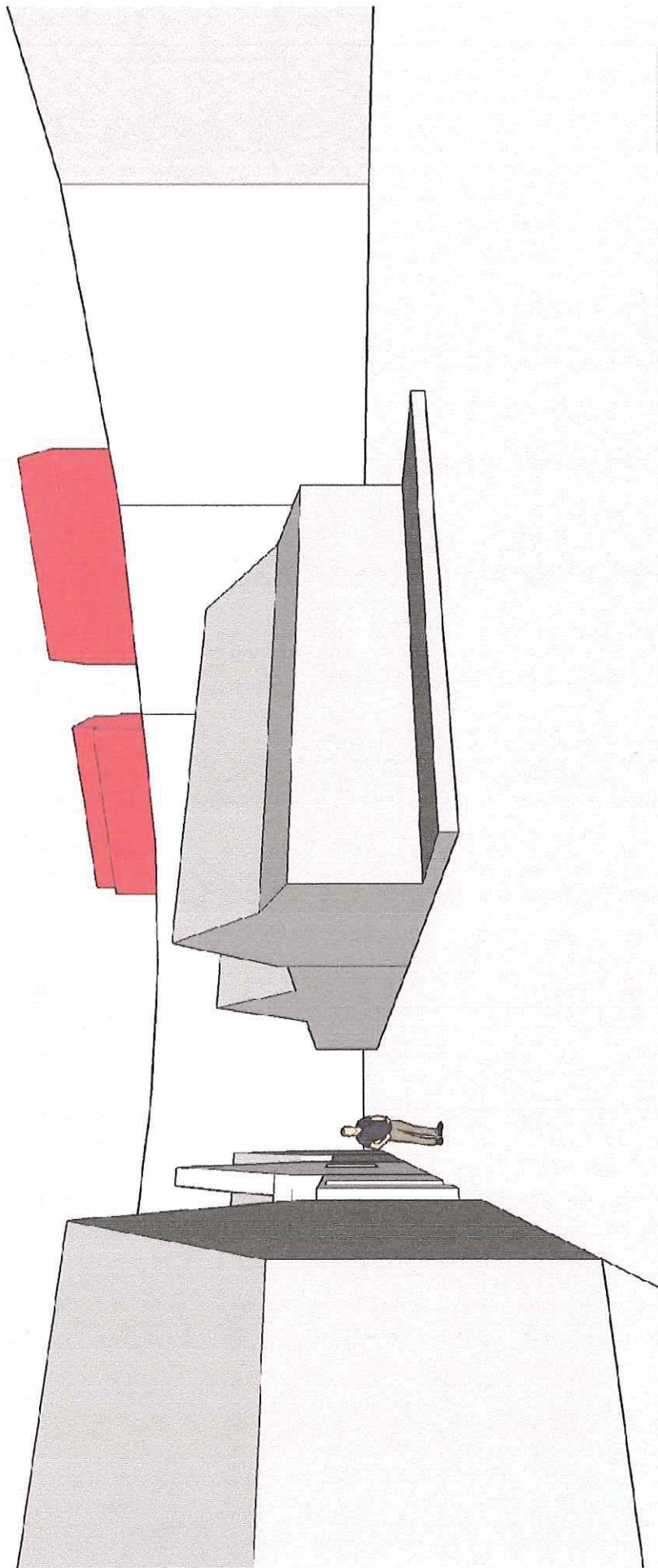
jejichž plné znění je obsaženo v jednotlivých formulářích podání.

V Brně dne 1. 5. 2020

podpis







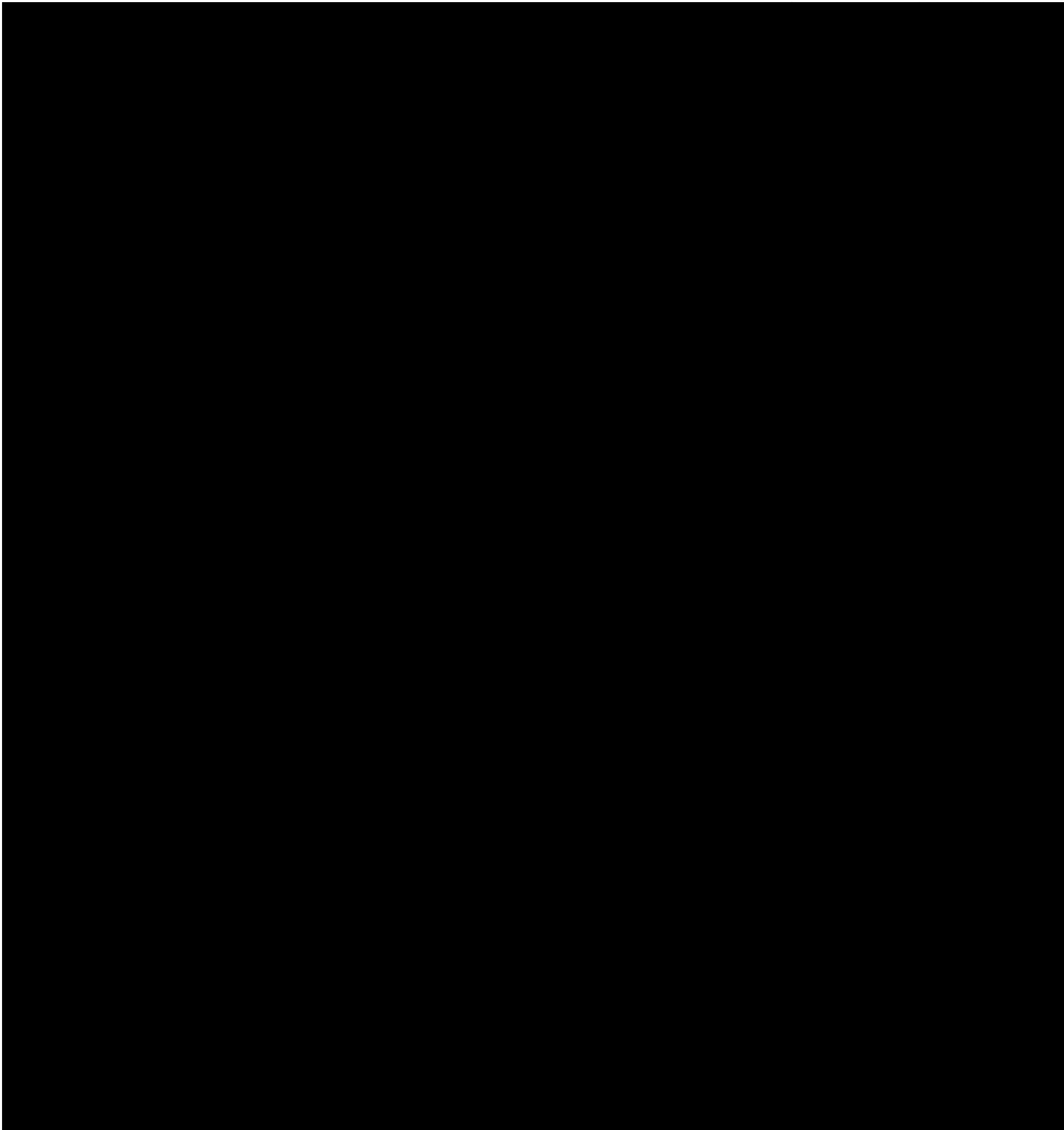
Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění



Podpisem na této listině prohlašuji, že zmocňuji [redacted] k podání a projednání námitek k návrhu Územního plánu města Brna na základě moji připomínek, týkající se:

- návrhu zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),
- chybějícího zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE),
- návrhu zástavby části pozemku parc. č. [redacted] kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3, v rozporu se specifickými podmínkami předmětného území (označení připomínky: KAMENKA – MĚSTSKÁ ZELEŇ),

kde přesné znění jednotlivých připomínek je uvedeno na příložených formulářích podání





## **MMB/0302415/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se neuvhodňuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemek parc. č. 1057 k. ú. Štýřice, zahrnutý do lokality Sty-8 je pozemkem v majetku smB. Plocha je jako návrhová stavební plocha již dnes vymezena v platném ÚPmB, a to pro veřejnou vybavenost - zdravotnictví. V novém ÚP dochází ke změně funkčního využití pro bydlení na návrhovou plochu B/v3 na části pozemku a naopak je část původní stavební návrhové plochy pro veřejnou vybavenost (při severní straně) navržena k využití pro plochu městské zeleně Z. Reaguje na navazující území - kolonii drobné zástavby RD Kamenná čtvrť, která se nachází severně a v níže položeném terénu. Zástavba v ploše B/v3 s maximální výškou římsy 16 m nebude možná v celém rozsahu pozemku, pouze na jeho části přiléhající k areálu bývalé léčebny. Oproti platnému ÚPmB je naopak takto navržený rozsah ploch B a Z vůči severně navazujícímu území s RD vstřícnější.*

*Regulativ výškové hladiny cílí na záměr města na výstavbu bydlení pro seniory a vyplývá z prověření v Územní studii Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017), schválené k využití jako podklad pro nový ÚP.*

*Tolik za pořizovatele k projednanému Návrhu nového ÚP v červnu 2020 a dále sdělujeme:*

*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. I přesto, že by bylo možné odborně doporučit řešení popisované výše s ponecháním ploch B a Z (jak bylo prověřeno v ÚS), pořizovatel dává pokyn vymežit v návrhové lokalitě Sty-8 při ulici Červený kopec využití území pro funkci veřejné vybavenosti, tj. zachovat řešení dle projednaného Konceptu nového ÚP; vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.*

*Vytvoření pásu zeleně v severním okraji lokality v kontaktu s Kamennou kolonií bude obsaženo v kartě lokality Sty-8.*

*Do 1. opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 byl Návrh ÚP předložen s lokalitou Sty-8 v upravené podobě.*

*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 Pokynu č.6 Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, který zní: Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání, tj. na základě uplatněné připomínky místní samosprávy městské části Brno-střed a jejího následného zpřesnění, k úpravě návrhu nového ÚP 2024. Změna spočívá ve zmenšení rozsahu rozvojové lokality Sty-8 v její severní části (přilehlé k zástavbě v ulici Kamenná čtvrť) a vložení pásu návrhové plochy všeobecné zeleně. Přesto na základě této úpravy návrhu nového ÚP 2024 zůstává námítce proti stavebnímu využití pozemku nevyhověno.*

7444

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 30-06-2020

030 2414

Č.j. MMB:.....  
Příl.:

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302417/2020

listy:1

přílohy:

druh:

l1/sv:



mmb1e57739b854

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

# PODÁNÍ K NÁVRHU

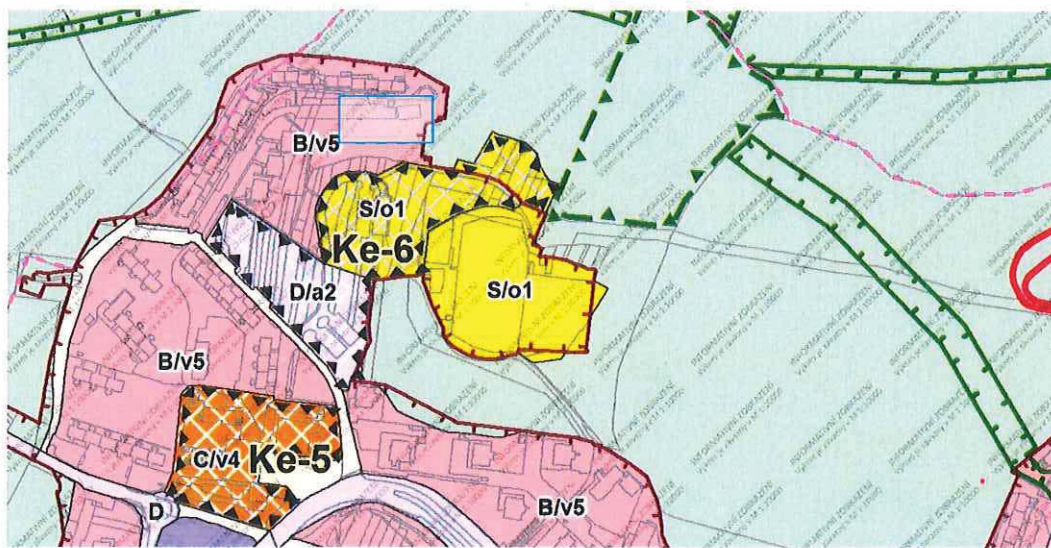
## Návrh Územního plánu města Brna

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Podatel                    |               |
| Typ subjektu:              | Fyzická osoba |
| Příjmení, jméno:           | [REDACTED]    |
| Adresa / sídlo:            | [REDACTED]    |
| Kontakt:                   | [REDACTED]    |
| Vlastnický vztah podatele: | spoluvlastník |

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 1 |
|---------|--------|---|

1 [REDACTED] ú. Kohoutovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p.č. [REDACTED] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námítka číslo 1 (zákres)



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 2 |
|---------|--------|---|

2 P.č. [REDACTED] (lokalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoží objektu. 2



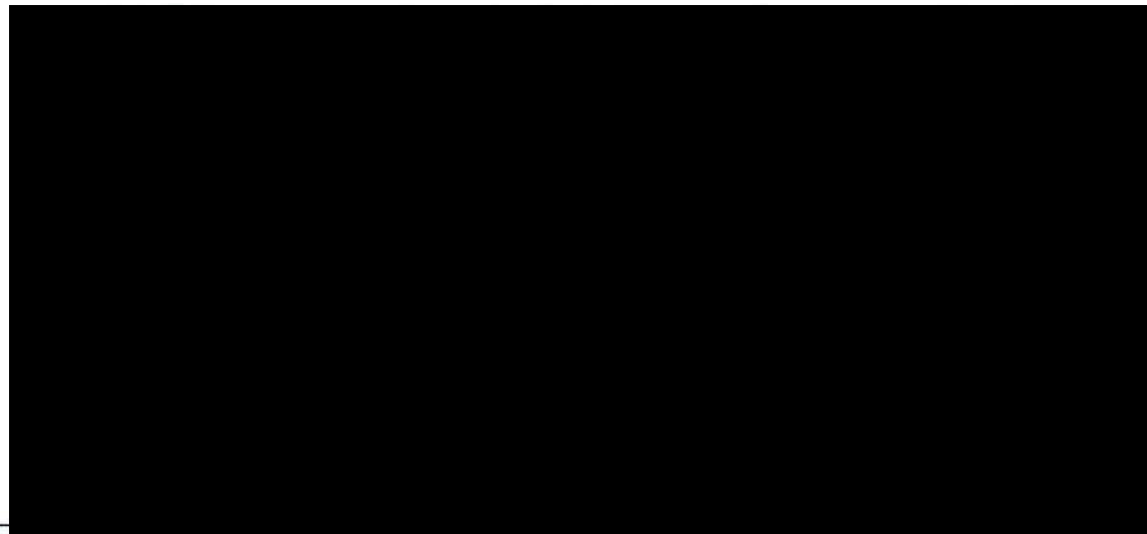
Ná



| Námítka | číslo: | 3 |
|---------|--------|---|
|---------|--------|---|

3 (lokality Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametry B17/2 jako v sousedícím území. Lokality je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. 1 apod.)

Námítka číslo 3 (zakres)



| Námítka | číslo: | 4 |
|---------|--------|---|
|---------|--------|---|

p.č. 111/111 (příp. úzká část jižního cípu p.č. 111/111 lokality Stamicova - Zatlouží) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodně částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.

Nám

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 5 |
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

Námítka číslo 5 (zářez)

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 6 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] a případně část p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 2) žádáme o přiřazení k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zajištěna přístupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obsluhované z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.



Námítka číslo 6 (zákes)



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 7 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] v poloze a rozloze viz zákes), (lokality Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu určenou se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obslouženo městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku(ostatní plocha zeleň) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č. [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů.

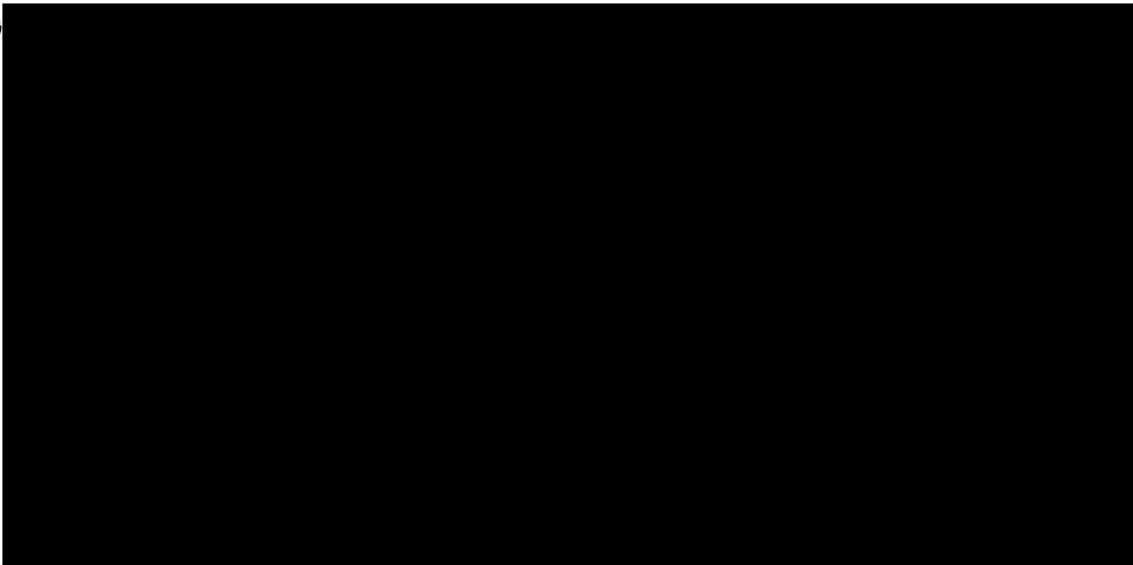
Námítka číslo 7 (zákes)



|     |  |  |
|-----|--|--|
| Nám |  |  |
|-----|--|--|

Část [redacted] v poloze a rozsahu - viz zákes), (lokality lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro umístění celkem cca 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] podél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obslouženo [redacted] v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).

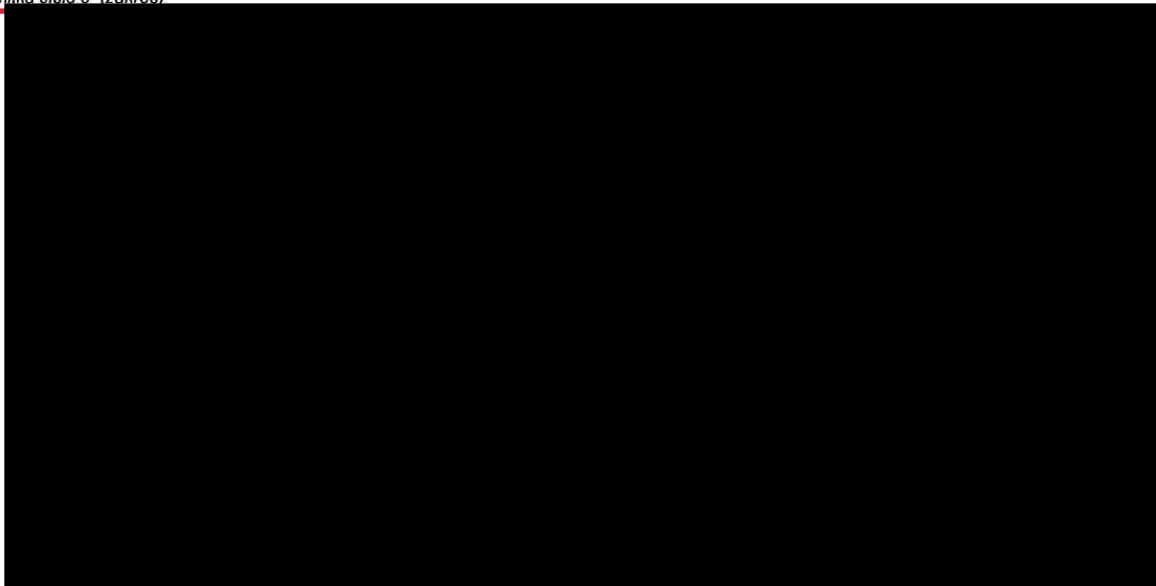
Ná



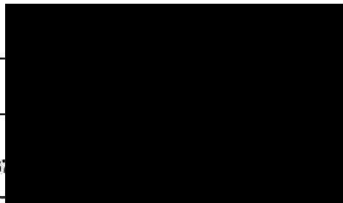
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 9 |
|---------|--------|---|

Část p.č. [redacted] rozsahu uvedeném v zákresu). (lokality Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která umožní dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] narovnáni llnie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

Námítka číslo 9 (zákres)



|  |        |
|--|--------|
| V ..... <i>Jana</i> ..... dne ..... <i>2. 6. 2020</i> .....  | Podpis |
| Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:<br>Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 |        |





## **MMB/0302417/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námítce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.*

*V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.*

*K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námítka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se 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.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:*

*Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".*

*V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.*

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

*Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní*

*zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezení ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.*

*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-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. 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-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.*

*Tím není ve výsledku námítce 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.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního 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.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkoví nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nevhodné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).*

*Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "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."*

*Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu, vymezit jako zastavitelnou plochu.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitimní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námítky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námítky upraven.*

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

*Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. 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-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.*

*Tím je námítce nevyhověno.*

*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 nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezení ploch (větší než 5000 m<sup>2</sup>) s rozdílným způsobem využití by byla vymezená návrhová plocha bydlení podměrečná.

Dále je nutné uvést, že 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.“

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:**

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j. přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

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 nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje 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 výše uvedeného a své odbornosti 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. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.*

*Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.*

*V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné 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.*

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnický, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".*

*Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.*

*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.*

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0302418/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1e57739b855

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0302418

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

7609

## 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

navrhovanou změnou

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování ~~ANO~~

Městská část

KOHOLOVICE

Katastrální území

JUNDROV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, **podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 29.6.2020

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech,  
podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

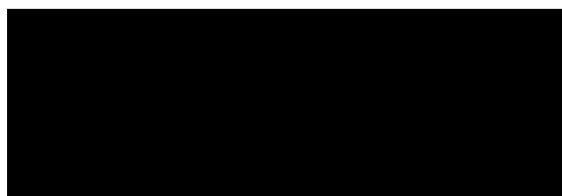
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |                                     |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

#### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

#### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námítka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků

Seznam pokračuje na další straně







# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

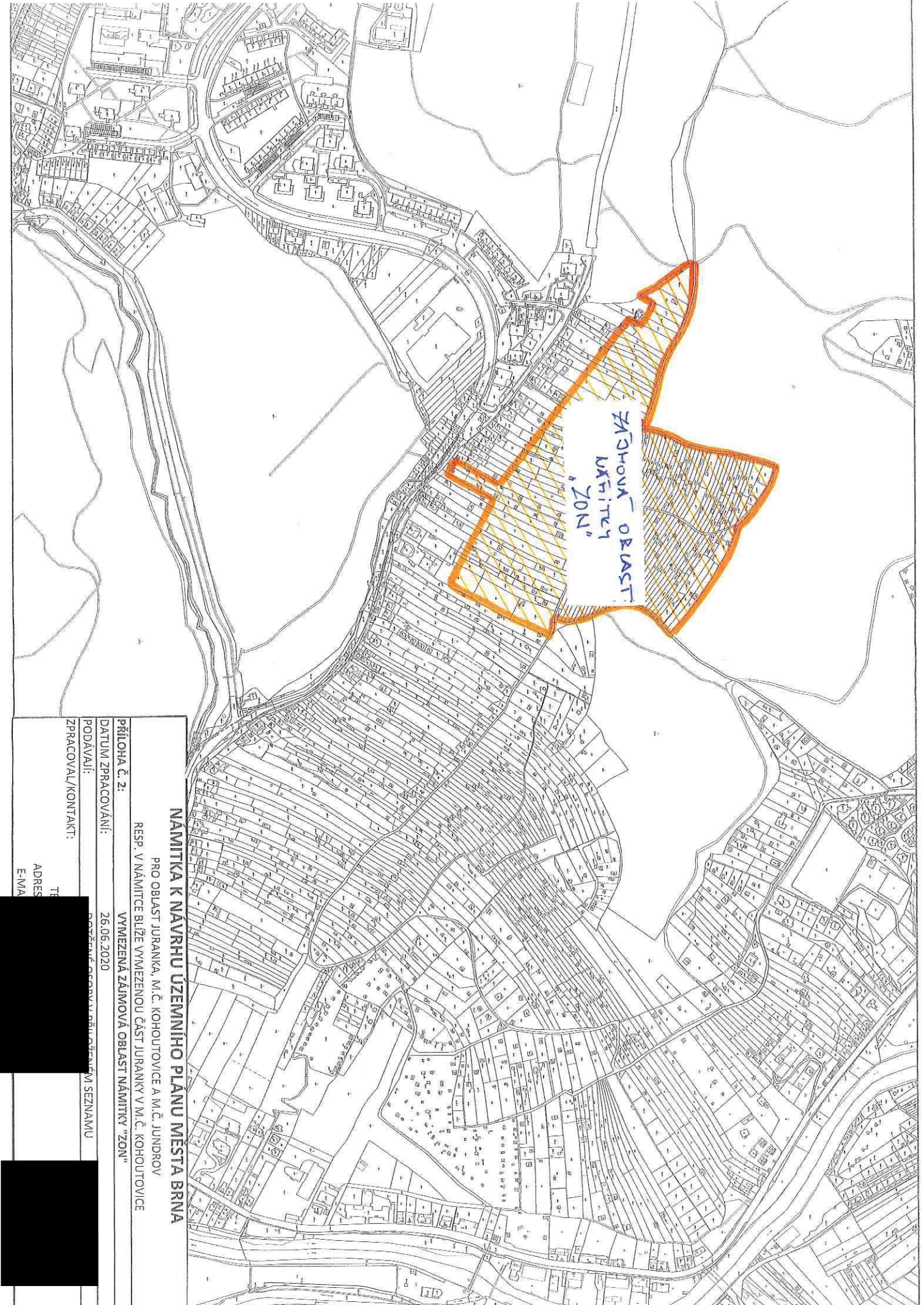
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





ZÁJMOVÁ OBLAST:  
KŘÍŽOVKA -  
"ZONU"

**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: [REDACTED]  
ZPRACOVAL/KONTAKT: [REDACTED]

TE  
ADRES  
E-MAIL

Poděčnou částí seznamu  
SEZNAMU





- PÁTEŘNÍ KOHOUTOVICE ŽURANKA, PČV
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPŘEHI
- STAVBA ŽC HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTA
- KOŘENĚ PROJEKTU PRO ŽEŠTĚ A CYKLO DOPLAVU
- PŘEJÍTĚ PRO "ŽON" - STAVBAŽEŠTĚ

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

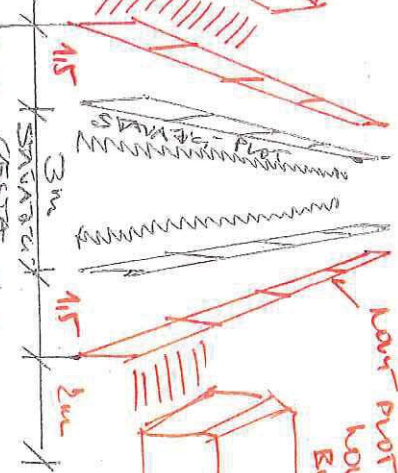
E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU



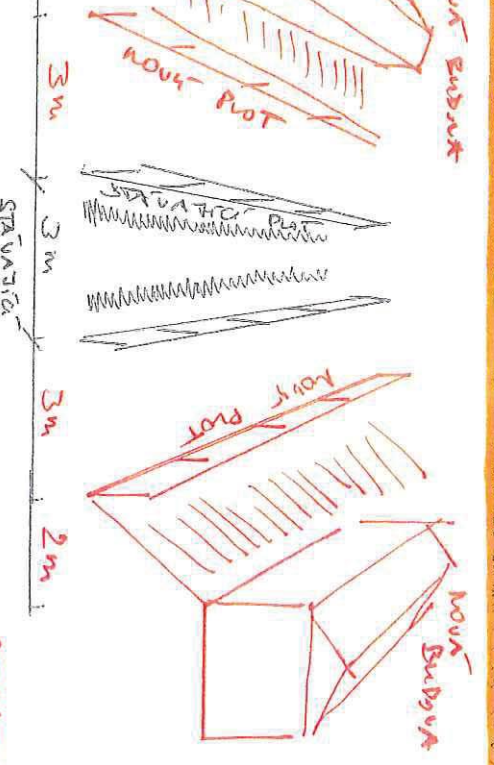


KORIDOR BUDOUCÍ CESTY  
6m



KORIDOR BUDOUCÍ CESTY  
KORIDOR BUDOUCÍ CESTY

KORIDOR BUDOUCÍ CESTY  
6m



KORIDOR BUDOUCÍ CESTY

**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NAMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

26.06.2020

PRÍLOHA Č. 4:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

PODAVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MAIL

M SEZNAMU





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDRŮV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 5:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
 ADRES  
 E-MAIL

ZNAMU

DĚLE VÍZ PŘIWOZE  
 VYDÁDĚNÍ BUK &  
 LAVPĚNĚHU VODVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru souhlasíme.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - nesouhlasíme.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - souhlasíme. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- ⋯⋯⋯ VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOPRAVNÍCH POKYBŮ, OBECI
- ➔ 1. PŘÍRODNÍ KOLÍPOD S ČÍSLEM VARIANTY
- ⋯⋯⋯ MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 3 NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITĚ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPŮSOB KOMBINACE SPŘAŽENÁ

- KUTA

- CHVÍŠTĚ

- PĚŠI

VYMBACOVÁNÍ PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VOZIDEL V LONOVÝCH BODECH

PRVKOVÁNÍ FODĚL SPŘAŽENÉ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR  
 E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302418/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302428/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0302428

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

7610



mmb1e57739b85d

## 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 /<br>Název společnosti  |  |  |  |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo  |  |  |  |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo   |  |  |  |
| Jsem - nejsem <input checked="" type="checkbox"/> občan města Brna  |  |  |  |
| Jsem - nejsem <input type="checkbox"/> vlastníkem pozemku/u nebo stavby v prose dotčené<br>navrhovanou změnou   |  |  |  |
|   |  |  |  |
| <b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>  |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části - ANO   | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování - <del>NE</del>       |  |
| Městská část  | KOTOHOTOVICE   |  |  |
| Katastrální území   | JURANKA  |  |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)   | Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní<br>zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky. |  |  |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>  |  |  |  |
| přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených<br>vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:   |  |  |  |
| <b>K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování<br/>Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném<br/>dne 19. 6. 2018, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na<br/>samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:</b> |  |  |  |
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma   |  |  |  |
| Obsah textu a seznam zkratk   |  |  |  |
| Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb   |  |  |  |
| Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY   |  |  |  |
| Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  |  |  |  |
| Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ   |  |  |  |
| Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1  |  |  |  |
| Námítky k návrhu B-2  |  |  |  |
| Závěr   |  |  |  |
| Zpracoval: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>   |  |  |  |
| V Brně dne 29.6.2020  |  | Podpis: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> |  |

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 6. 2020

Č.j. MMB: 0296287

Přil:

Den podání: 29.6.2020

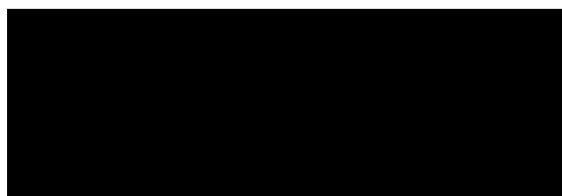
Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### Požadujeme:

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### Požadujeme:

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### Odůvodnění

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

### Požadujeme:

Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhybací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umísťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
TEL: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.


Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků



Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Dotčené osoby v přiloženém seznamu patří ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

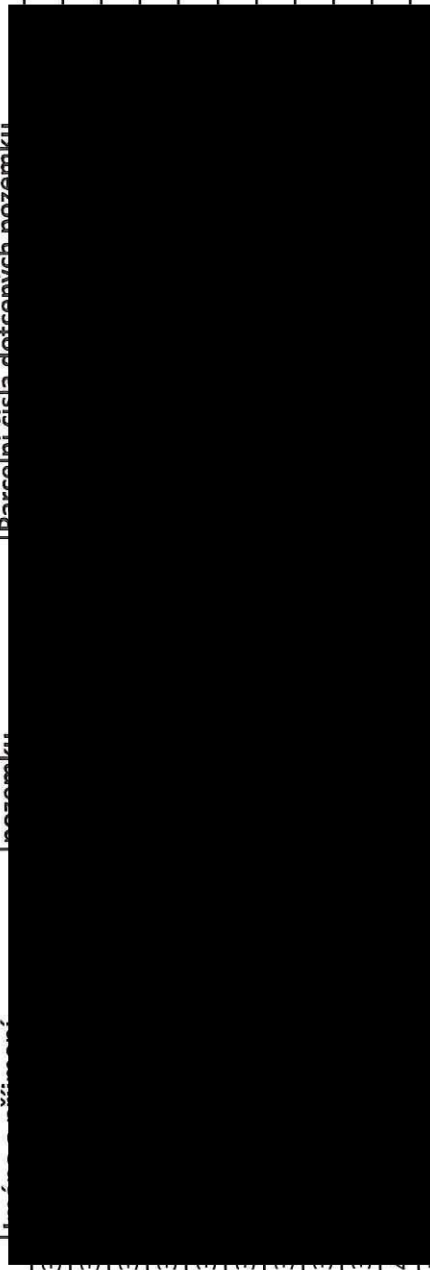
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
seznamu:

Parcelní číslo dotčených pozemků:



Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

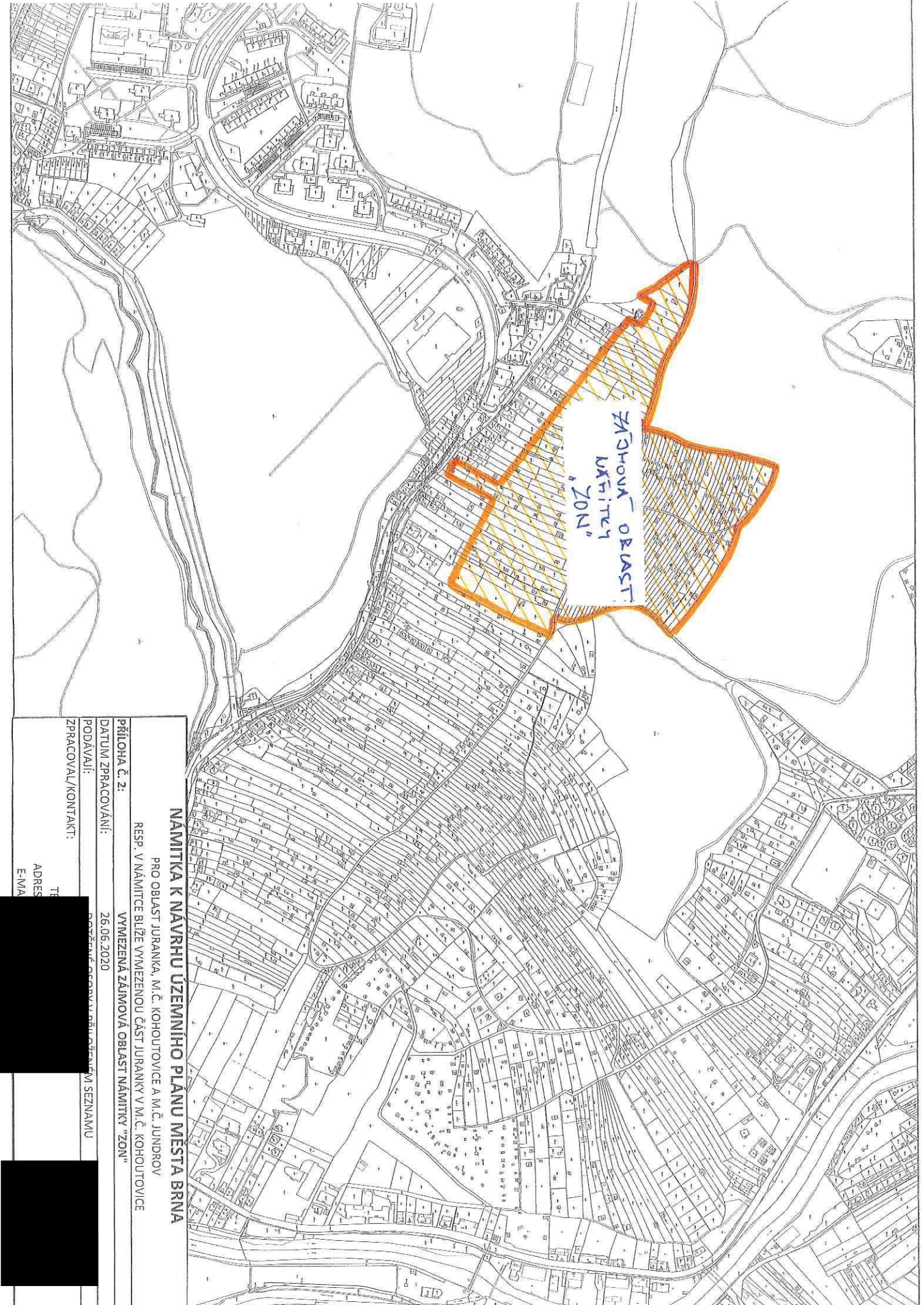
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatně formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

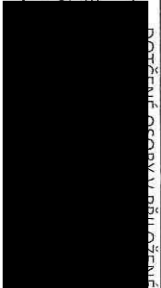
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

Podpis:   SEZNAMU

TE  
ADRES  
E-MAIL







- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚTĚHI -
- STAVBA ŽCZ HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA
- KOPĚNÉ PŘEJÍZDY PRO PĚŠÍ A CYKLODOJEZDY
- PŘEJÍZD PRO „ŽON“ - STAVBA ŽCZ -

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NAMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODAVAJÍ:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA Č. 5:  
 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:  
 ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
 ADRES  
 E-MAIL  
 ZNAMU  
 DĚLE VÍZ. PŘIŘAZENÉ  
 VYJÁDŘENÍ BUKA &  
 LAVPĚNĚHU VODOVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LAPITKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárecká 555/1a,  
útvary

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67












# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČIŠŤENKA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 PRO BLANK

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

-  NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
-  VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYVACÍ VODOVOD
-  VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁŘETKO PRAKTIKŮ POKRBY, ODBOČKY
-  PŘÍJOMNÝ KÓRIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
-  MAXIMÁLNÍ KÓRISAH ŘEŠENÉ OBLASTI
-  NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
-  NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
-  DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
-  GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPEVŇENÁ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

VYMĚŠACÍ PÁVLY PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VO  
NA SPRAVĚNĚ KOMUNIKACI V LONOVCÍCH  
BODECH

PRVKOVANÍ FODĚL SPRÁVNĚ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**  
 PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE  
 PŘÍLOHA č. 6:  
 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 PODÁVÁJI: [REDACTED]  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]  
 ADR: [REDACTED]  
 E-M: [REDACTED]  
 SEZNAMU: [REDACTED]



## **MMB/0302428/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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.13**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námitce vyhověno částečně.



7271

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: 0302435  
Příl: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0302435/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:  
  
mmb1es7739b865

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.

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. Jedná se o porušení výškových standardů budov, které se v naší oblasti používají už řadu let (v klidové části území města, se zahradami, s různou velikostí parcel, ale stejného charakteru území, s bohatě členitou zelení).

Patří sem zase a jen nízkopodlažní individuální rodinné domy tak, aby se co nejvíce staly přirozenou součástí celého prostoru a nijak ho nerušily a ne domy až do výšky 16 m.

V současné době si stavíme sami, a na vlastní náklady po etapách nový vodovod, který postupně bezplatně darujeme městu !

Za této situace zde rozhodně není prioritou změna klasifikace užívání území, jak to uvádí Váš návrh ÚP.

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



-----



## **MMB/0302435/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Žádáte podél ulice Moravanské lány snížení úrovně zástavby na  $r/2$  a nesouhlasíte s vymezením plochy smíšené obytné C.

Podél ulice Moravanská vznikají nebo už jsou rozmístěny plochy lehké výroby E (a v sousedních Modřicích již existující průmyslový areál), v plochách pro bydlení podél ulic Novomoravanská a Moravanské lány přibude nové rezidenční bydlení a ulice Moravanská se stane frekventovanější. Podél takových komunikací je vhodné navrhovat plochy s vyšší zástavbou, které zmírňují negativní účinky dopravy na bydlení. Stejný účinek by měly vykazovat plochy komerční vybavenosti W chránící bydlení před frekventovanou ulicí Vídeňská. Ve stávajícím platném ÚPmB je ulice Moravanská lemována také smíšenými plochami, v Konceptu ÚPmB ve třech variantách buď plochami lehkého průmyslu nebo smíšenými plochami jako v Návrhu ÚPmB, vždy s výškovou úrovní 3.

Vzhledem k množství námitek a připomínek v území a vzhledem k blízkosti nízkopodlažní zástavby v plochách bydlení bude podél ulic Moravanská a Moravanské lány vymezena plocha s výškovou úrovní C/r2.

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.

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302446/2020

listy: 1 přílohy:

druh: li/sv:



mmb1es7739b86d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302446

Příl.:

## PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel

Typ subjektu:

Fyzická osoba

Příjmení, jméno:

Adresa / sídlo:

Kontakt:

Přípomínka

číslo:

1

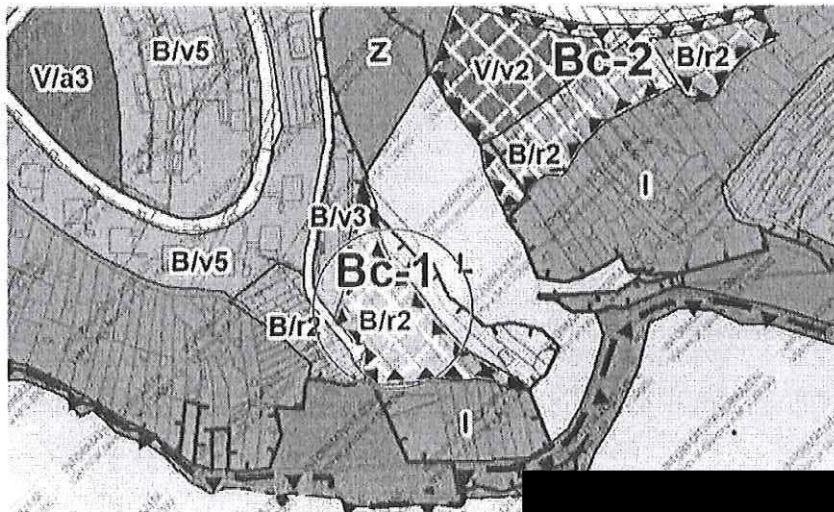
Požadavek na snížení výškové úrovně zástavby rozvojové lokality BC-1 Šemberova na úroveň 1.

## Odůvodnění:

Vzhledem k těsné blízkosti lesa považuji za nezbytné výškovou úroveň zástavby nastavit tak, aby byl vytvořen přirozený přechod od intenzivnější zástavby k méně intenzivní a byl tak zachován a chráněn zelený horizont, který v této lokalitě směřuje do údolí Vrbovce. Výšková úroveň zástavby 1 (výška římsy 3-7 metrů) umožňuje zástavbu plnohodnotnými rodinnými domy se dvěma plnými podlažkami a podkrovím. Je to výšková úroveň domů, které se nachází v přímém sousedství lokality na ulici Šemberova. Území je velmi svažité (převýšení na lokalitě je až 9 m). Při výstavbě konkrétních domů tak bude možno směrem k lesu realizovat další 2 až 3 podlaží. Tato podlaží se dle textové části ÚP nebudou zahrnovat do stanovení horní meze výšek umísťovaných budov. (viz kap. 6.4.2 „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.“)

Při navržené výškové úrovni až 10m tak může zástavba dosahovat podlažnosti z pohledu od lesa až 6 podlaží + jedno ustoupené podlaží. Takové kapacity jsou pro danou lokalitu v sousedství lesa a rodinné nízkopodlažní zástavby zcela nevhodné. **Požaduji změnu výškové úrovně zástavby na B/r1.**

Přípomínka číslo 1 (zářes)



V Brně dne 23.6.2020

Podpí

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:

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



**MMB/0302446/2020**

***Námitka***

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 2 pro návrhovou plochu bydlení B/r2 v rozvojové lokalitě Bc-1 "Šemberova" jako vyhovující. Vychází taktéž z Konceptu nového ÚPmB. Šest podlaží plus další jedno ustoupené podlaží je zcela nereálné, a to i ve svahu. Neodpovídalo by charakteru okolní zástavby a tudíž by tak nebylo akceptovatelné.*

*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.*

7445



mmb1es7739b873

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Došlo dne: 30-06-2020

Č.j. MMB:

0302460

Příl.:

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem občan města Brna

Jsme vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Bystrc, parc č.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bystrc

Katastrální území

Bystrc

Parcelní čísla pozemků  
(adresa, doplňující popis  
lokality)

Katastrální území Bystrc, parc č. 2029 a 2030 na LV 608, nedaleko ulice Šemberova

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

#### Odůvodnění námítky:

Na pozemcích v našem vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěná.

Aktuálně navíc řešíme prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by nám tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na našich pozemcích odpovídaly B/v4.

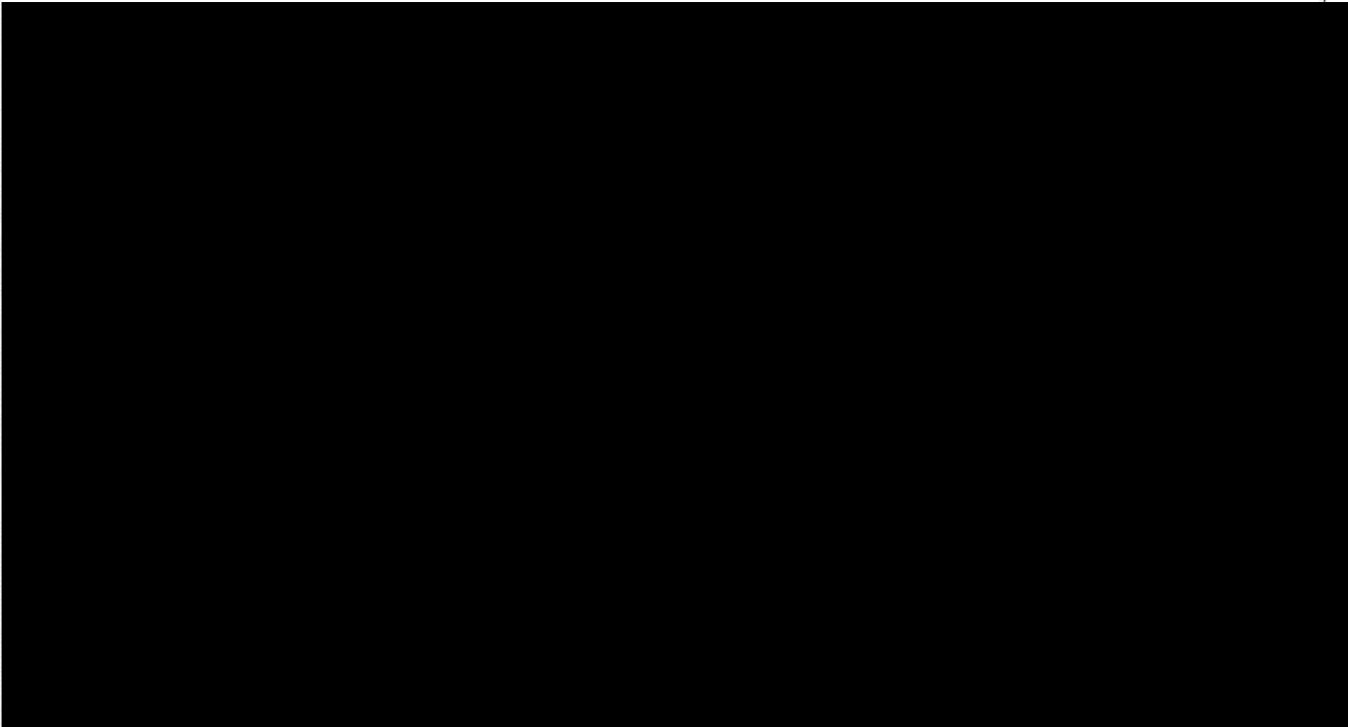
Z výše uvedeného důvodu vznášíme námítku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od našich pozemků.



Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):



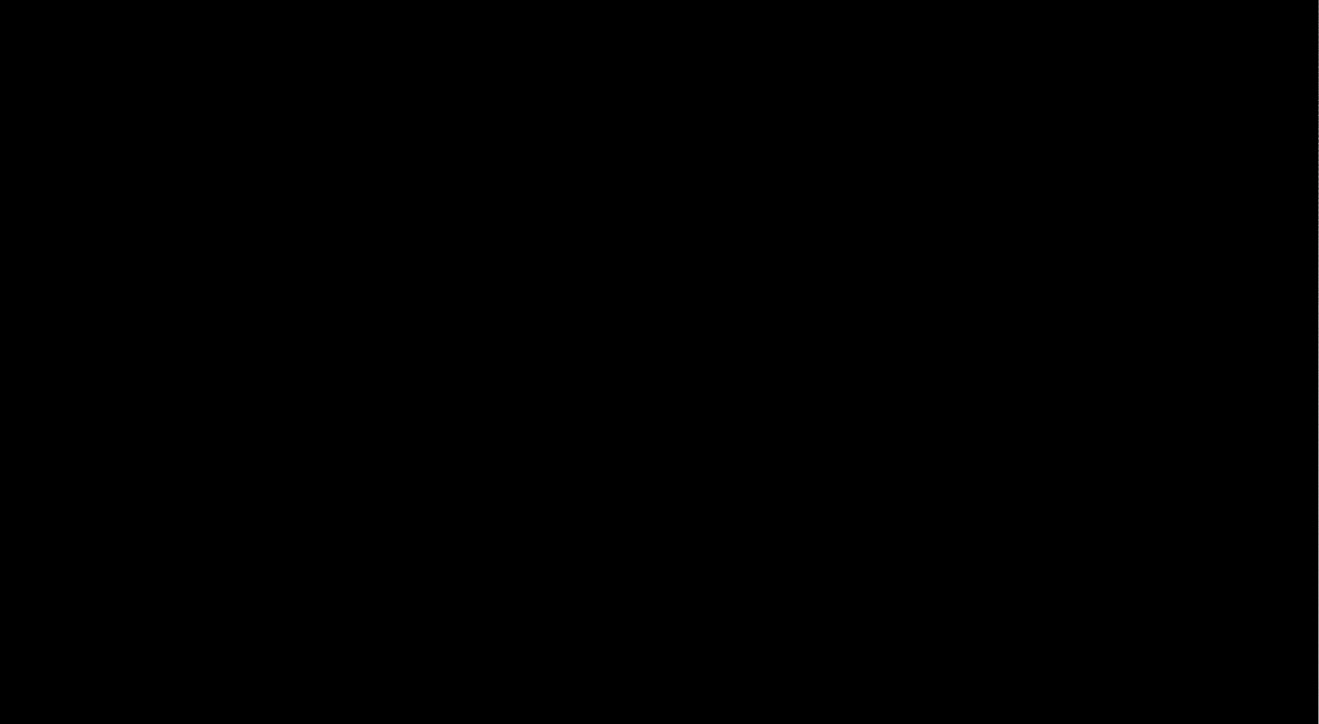
Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):



vyznačená hranice parcel č. [redacted] k.ú. Bystřec

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))

Nebezpečno | sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?Itemid=388/MarQueryId=D609920E0/MarParam0=8755807028/MarParamCount=15/MarWindowName=Marushka



V BRNE dne  
26.6.2020

Podp. [redacted]

\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0302460/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymežit předmětné pozemky v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné 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.*

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302475/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

l1/sv:

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD



mmb1es7739b879

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

o dne: 30 -06- 2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

MMB: 0302475

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem občan města Brna

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

Katastrální území Bystřec, parc. č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bystřec

Katastrální území

Bystřec

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Žádám o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

#### Odůvodnění námítky:

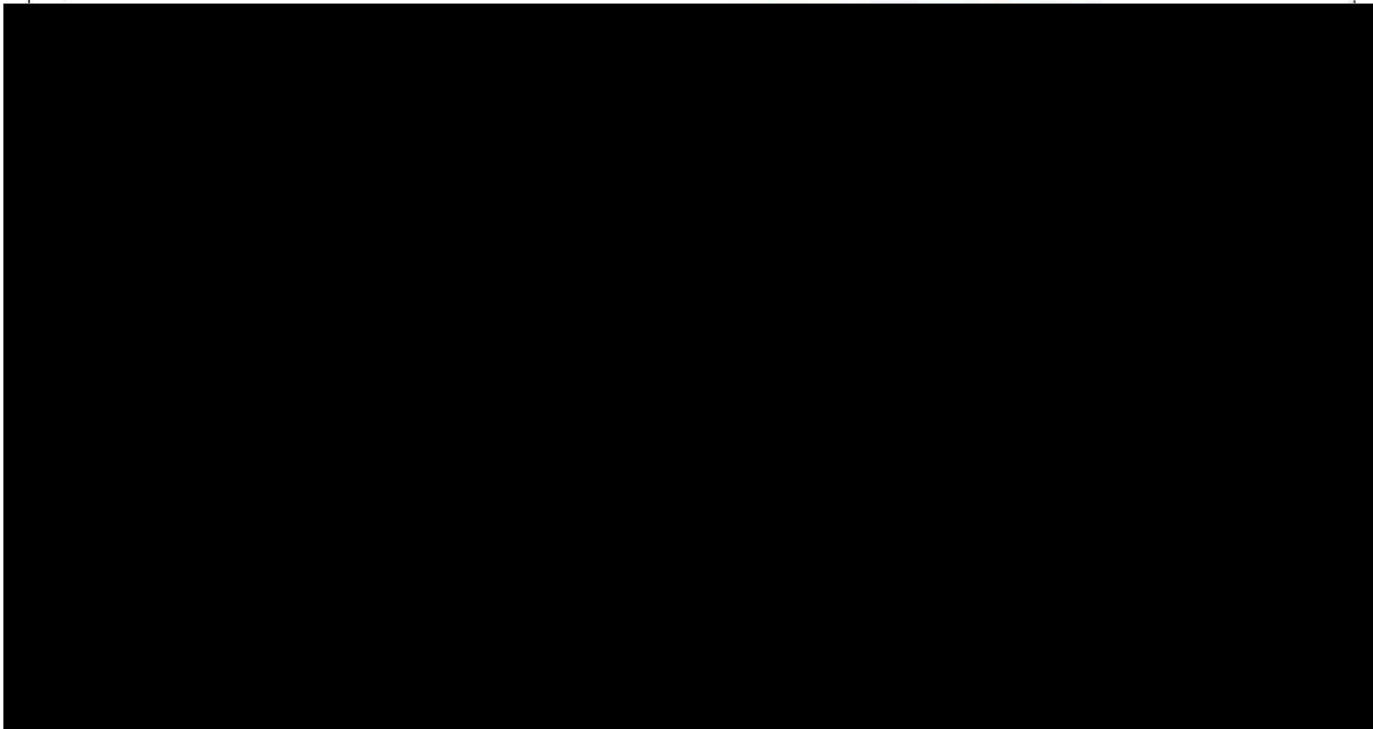
Na pozemcích v mém vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěná.

Aktuálně navíc řeším prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by mi tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na mých pozemcích odpovídaly B/v4.

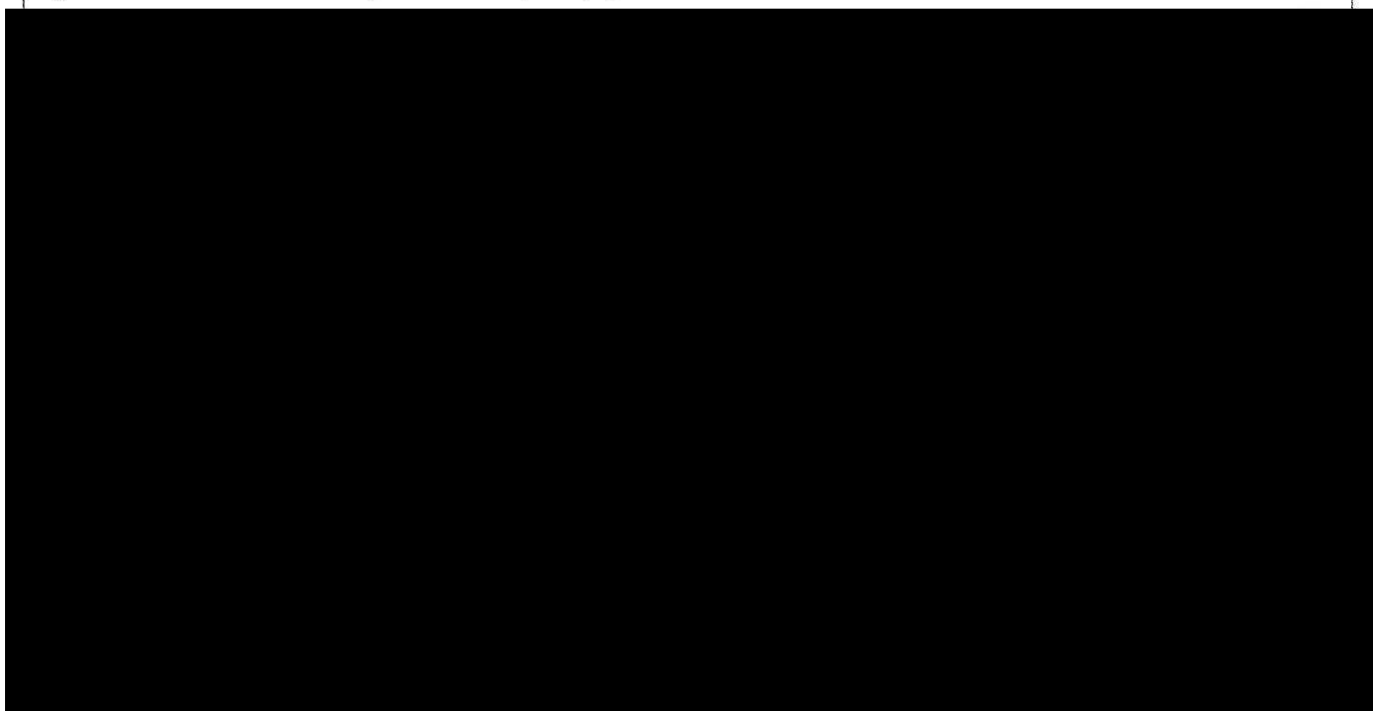
Z výše uvedeného důvodu vznáším námítku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od mých pozemků.



Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):

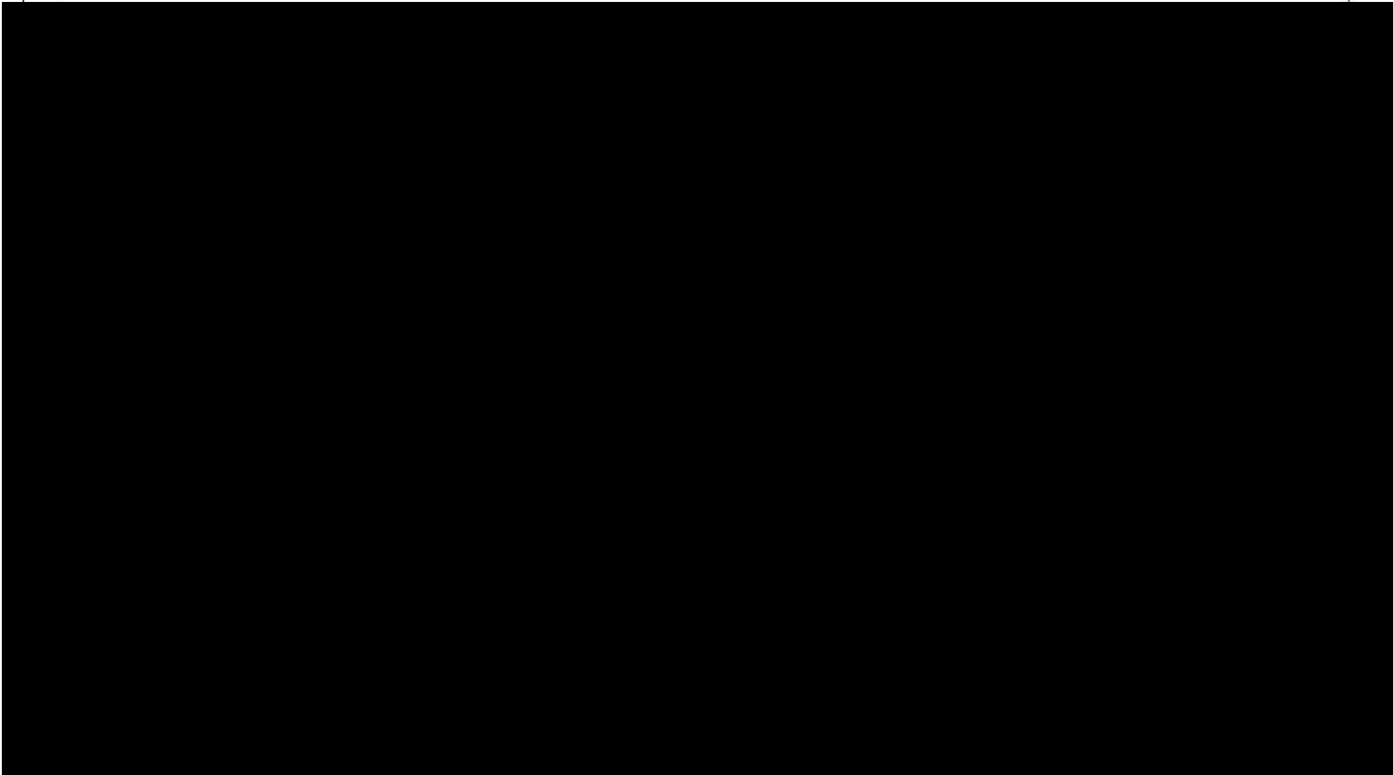


Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):



vyznačená hranice parcel

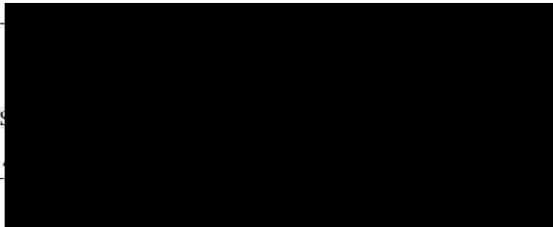
Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.

V BRNĚ dne  
26.6.2020

Podpis



\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0302475/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymežit předmětné pozemky v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné 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.*

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0302478/2020

listy:1 přílohy:

druh: li/sv:



mmb1es7739b87c

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Číslo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302478

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

7611

## 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 pozemků nebo stavby v prose dotčeně  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část

KOHOLOUVICE

Katastrální území

JURANKA

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

#### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju - 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne ..... 28. 6. 2020 ..... Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

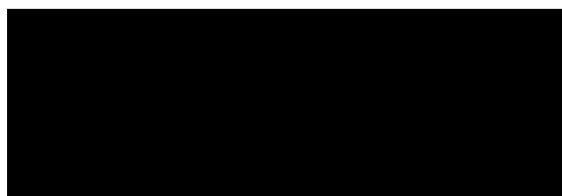
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližze je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|   |        |
|---|--------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma | str. 1 |
| Obsah textu a seznam zkratk   | str. 2 |

### Jednotlivé námítka:

|    |   |                                     |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. | Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. | Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. | Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. | Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. | Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. | Závěr   | str. 15                             |
| 8. | Přílohy:  |                                     |
|    | příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                          | 5x A4 + 43x A4                      |
|    | příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                              | 1x A3                               |
|    | příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",      | 1x A3                               |
|    | příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",            | 1x A3                               |
|    | příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                        | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
|    | příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                         | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### Požadujeme:

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### Požadujeme:

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### Odůvodnění

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### Požadujeme:

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|  | Od páteřní komunikace Juranka | Od ostatní komunikace |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna | 3m                            | 1,5m                  |
| Ostatní stavby   | 5m                            | 3,5m                  |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“  | 9m                            | 6m                    |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“  | 13m                           | 10m                   |

- Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.
- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splýnout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6.2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textově části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:  
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 12  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 13  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 14  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 15  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 16  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 17  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 18  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 19  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 20  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |

Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Dotčené osoby v přiloženém seznamu patří ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

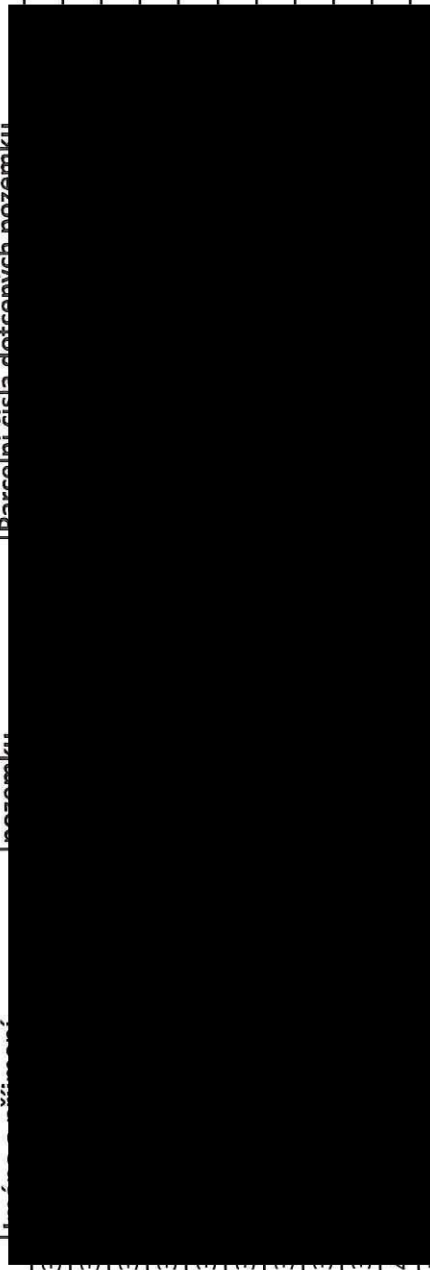
je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
seznamu:

Parcelní číslo dotčených pozemků:



Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

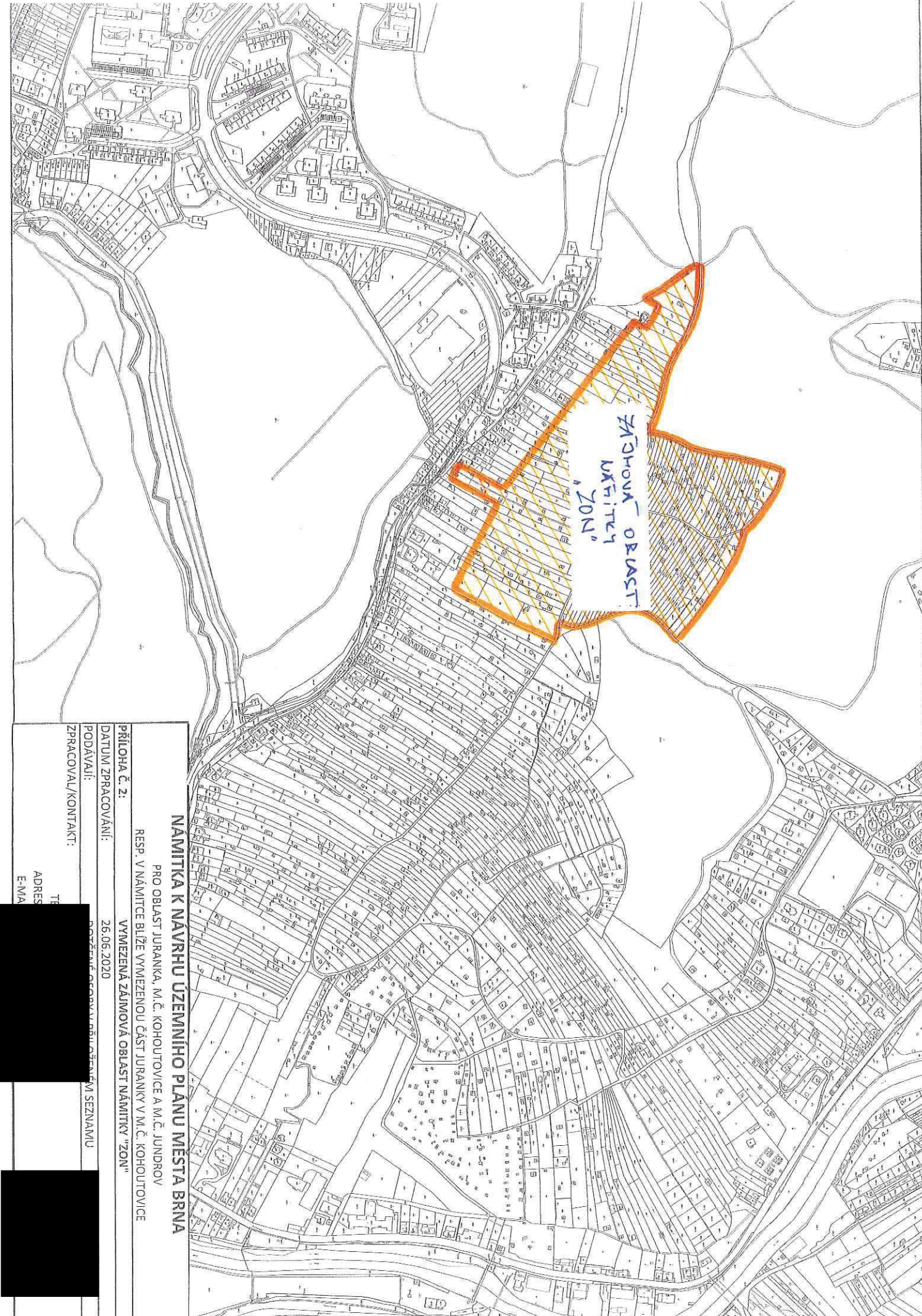
Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE



VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

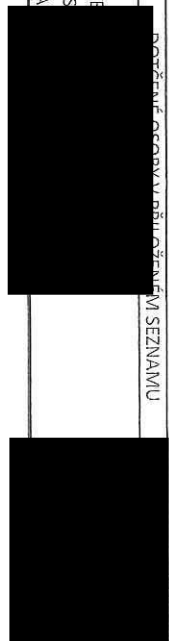
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

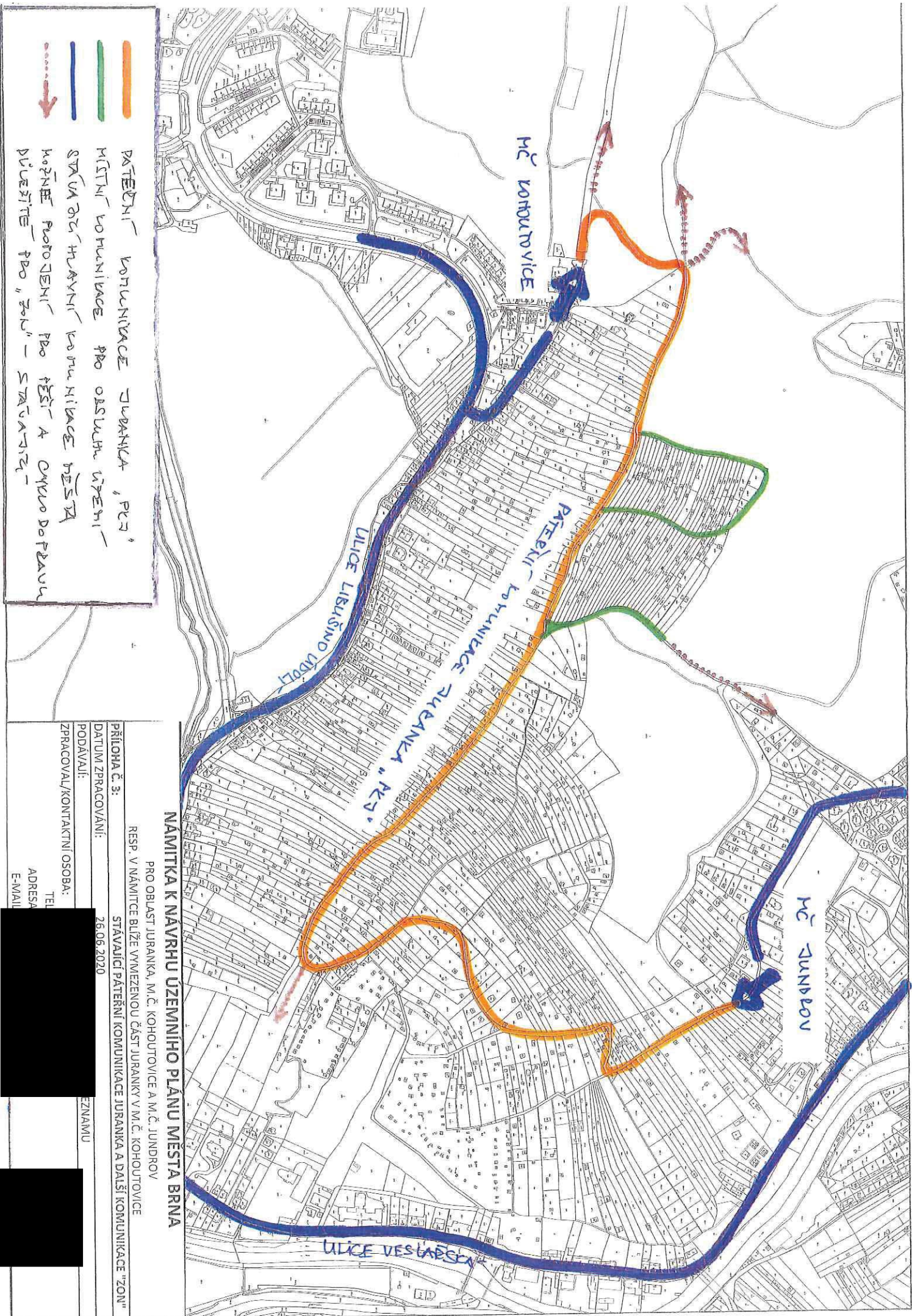
ZPRACOVAL/KONTAKT:

Podpis:   SEZNAMU

TE  
ADRES  
E-MAIL







- PÁTEŘNÍ KOHOUTOVICE ŽURANKA, PČV
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPŘEHI
- STAVBA ŽC HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTÁ
- KONEČNÉ PODOJENÍ PRO PĚŠÍ A CYKLODOJEZDU
- PŘEJÍTE PRO "ŽON" - STAVBA ŽC

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODÁVÁJI:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





DV 100  
V TRASE PÁTEŘI  
KOMUNIKACE VÍZ BUK

SILOVÁ ELEKTŘINA  
V LÁPOTNĚ  
V DE MOŽNĚ  
TRASA VÍZ EOLU

ARTEBIATYVNÍ  
PEŘEJVA PRO  
VODODĚL

353m.n.m  
MUKDA HOBA  
VZEMNÍ VEŘEVOV  
PŘI VODODĚL

DV 100  
PŘES POSETKY MUKB  
VÍZ BUK

BV 100 344 m.n.m

345 m.n.m

**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:  
NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MAIL

ZNAMU

DÍLE VÍZ PŘIWOZE  
VYJÁDĚNÍ BUK &  
LAVĚNĚHU VODOVU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LÁTIKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru souhlasíme.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - nesouhlasíme.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - souhlasíme. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67












# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČIŠTĚNKA  
 E-MAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

-  NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
-  VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
-  VARIANTNÍ PŘEDPOJZENÍ DLE TECHNICKYCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBODŮ
-  PŘÍPOJNÝ KODIČ S ČÍSLEM VARIANTY
-  MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
-  NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
-  NEJVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
-  DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
-  GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁZEV





ZPŮSOBŮ KOMBINACE SPŘAŽENÁ

- KUTA

- ČERVENÉ

- PĚŠI

VYMBACOVÁNÍ PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VO  
NA SPŘAŽENÉ KOMBINACI V LONOVICÍCH  
BODECH

PRVKOVANÍ FODĚL SDRUŽENÉ KOMBINACE

MÍSTNÍ KOMBINACE OVAŽENÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**  
 PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE  
 PŘÍLOHA č. 6:  
 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 PODÁVÁJI: [REDACTED]  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDACTED]  
 ADR: [REDACTED]  
 E-M: [REDACTED]  
 SEZNAMU: [REDACTED]



## **MMB/0302478/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

### **Námítka č.7**

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.

Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0302487/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 1 sv:

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

7447



## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Právnícká osoba

Došlo dne: 30-06-2020

Název společnosti

G point invest s.r.o.

Č.j. MMB: 0302487

Identifikační číslo

01590359

Sídlo

Skorkovského 2072/133, 636 00 Brno

Právní zástupce:

jednatel společnosti

Vlastnický vztah podatele:

Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD  
Katastrální území Kníničky, p. č. 3328, 3330, číslo LV 1983

### Upřesnění obsahu námítky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Kníničky

Katastrální území

Kníničky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. 3328, 3330 při ulici Rekreační

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:  ano  ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro zvláštní plochu pro rekreaci R.

Současně požadujeme úpravu plochy územní rezervy dopravní infrastruktury Bc/R1 tak, aby nezasahovala na naše pozemky.

Na předmětných pozemcích p.č. 3328 a 3330 v k.ú. Kníničky máme platné územní rozhodnutí č.j. MCBKNI/01126/2014 s nabytím právní moci 20.9.2014 a stavební povolení č.j. MCBKNI/00316/2015 na stavbu "Minigolfový areál Kníničky" s nabytím právní moci 25.3.2015, které vydal Stavební úřad Kníničky. Stavba byla zahájena přípojkami inženýrských sítí.

Odůvodnění námítky:

Pokud by v lokalitě zahrnující naše pozemky bylo přijato funkční využití pro rekreaci R/r1/i se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní 3-7 metrů, neodpovídalo by to v současnosti povolené a již zahájené stavbě minigolfového areálu, a ani budoucím záměrům s využitím našich pozemků. Vymezení územní rezervy Bc/R1, s možným budoucím využitím pro dopravu, omezuje zastavitelnost našich pozemků, protože na nich nelze povolovat žádné potenciálně omezující stavby, které by mohli omezit předpokládanou budoucí dopravní stavbu.

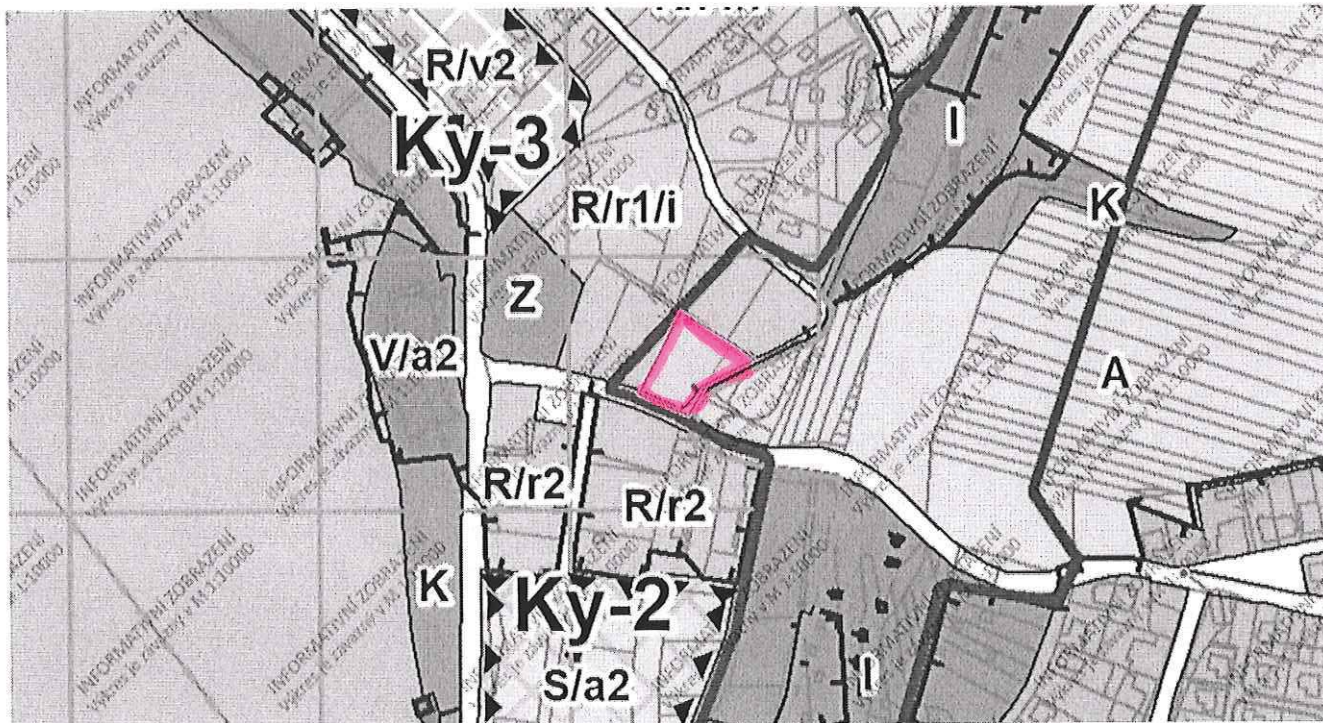
Již povolená stavba je navržena jako sportovního zařízení minigolfového areálu umožňující i mimosezonní sportovní vyžití. Při severní hranici pozemku je navržena podsklepená dvoupodlažní



provozní budova. Součástí provozní budovy je kavárna určená pro návštěvníky minigolfového hřiště s potřebným provozním a hygienickým zázemím. Na venkovním hřišti má být umístěno 18 drah, na vnitřní hrací ploše celkem 9 drah. V celém areálu mají být rozmístěny prvky městského mobiliáře (parkové lavičky, odpadkové koše, apod.). Vnější půdorysné rozměry objektu jsou 19,8 x 25,9 m, výška atiky ploché střechy je 8,5 m od finální podlahy 1.np.

Plocha územní rezervy překrývající naše pozemky neumožňuje jejich plnohodnotné využití pro další stavební činnost.

Výřez z Hlavního výkresu 2.1 Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...](http://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):



vyznačená hranice parcel č. 3328 a 3330

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))





Aktuálně měníme původně budovanou stavbu minigolfového areálu s venkovními drahami a občerstvením na budovu pro rekreaci zasazenou do zeleně, která má mít kromě snahy zaniknout v okolním terénu a zeleni také edukační dopad. Okolní zahrada má sloužit jako malá botanická zahrada s vodní plochou. Pro doplnění funkce botanické zahrady je snaha doplnit zahradu sezónně o mobilní stánek s občerstvením kavárenského typu.

Zastavěná plocha záměru činí cca 790 m<sup>2</sup>. Předpokládaná kapacita záměru by byla cca 36 lůžek. Jedná se o záměr s jedním nadzemním a dvěma podzemními podlažními, kdy 1PP je navázáno na okolní terén pomocí opěrných stěn nebo bude zcela zakopáno pod úroveň terénu.

Parkování je řešeno v 2PP tak, aby nezatěžovalo okolí.

Záměr byl upraven dle podkladů stávajícího územního plánu, který plochu rekreace nespecifikuje zcela přesně. Jelikož jsme v povolovacím řízení o změně stavby před dokončením, nemůžeme souhlasit se změnou územního plánu na plochu R/r1/i. V případě jakýchkoliv odvolání ze strany sousedů nebo dalších nečekaných průtahů se nám povolování stavby dle aktuálně platného ÚP, kde jsme v souladu, překlene do roku 2022, kdy by měl platit nový územní plán, ve kterém by se nám takováto námi navrhovaná stavba pro rekreaci již nepovolila. Na pozemcích by se následně mohla umístit pouze stavba pro rodinnou rekreaci do 80 m<sup>2</sup>. Vzhledem k nákladnosti projektu a dále znehodnocení pozemků snížením možnosti jejich zastavitelnosti (R/r1/i) bychom byli touto změnou v územním plánu velmi finančně poškozeni.

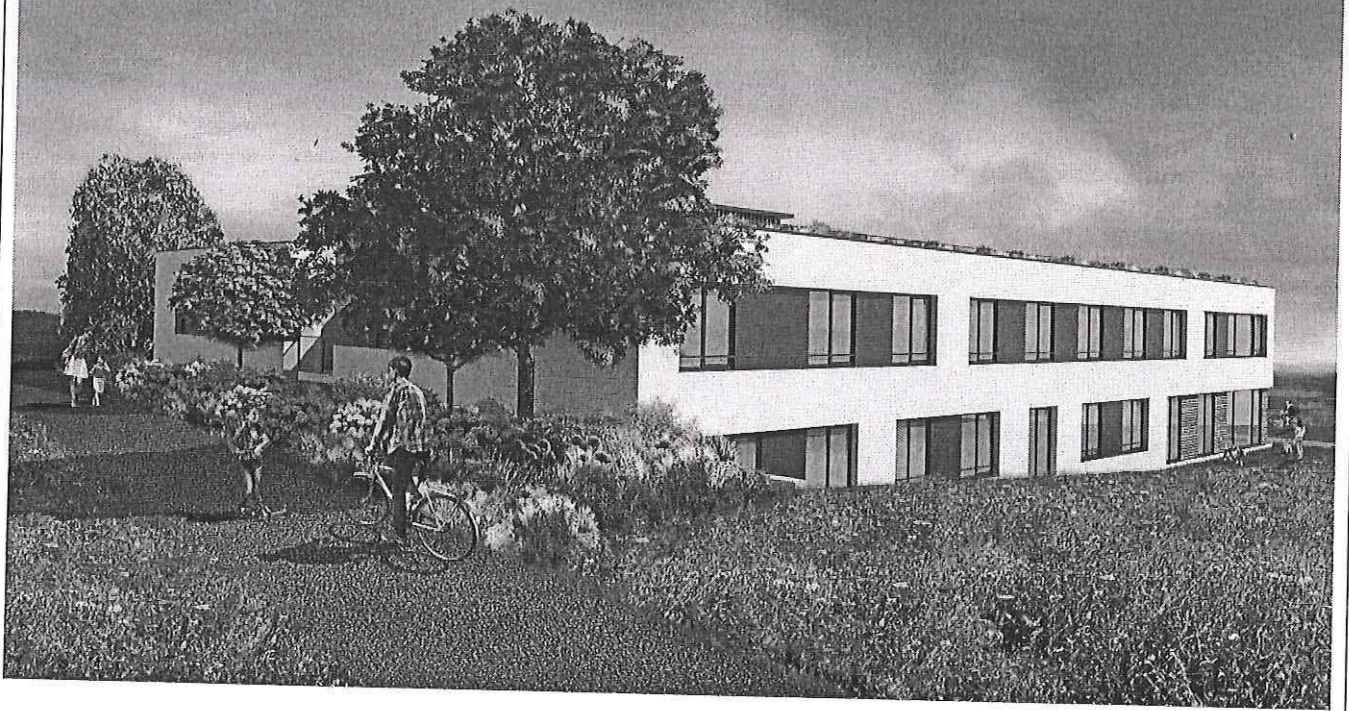
Z výše uvedeného důvodu vznášíme námítku proti změně územního plánu na pozemcích p.č. 3328 a 3330, k.ú. Kníničky a žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro zvláštní plochu pro rekreaci R

Pohled od jihovýchodu





Pohled od severozápadu



V Brně dne 29. 6. 2020

Olga Borecká  
jednatel společ

Podpis: .....

## **MMB/0302487/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Lokalita, ke které se námitka vztahuje, je dotčena aktualizací Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje s účinností k 31.10.2020, tedy po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB. Na základě provedené aktualizace bude návrh ÚPmB upraven tak, aby byl s touto aktualizací v souladu. Na základě této úpravy bude zrušena územní rezerva dopravní infrastruktury Bc/R1, která byla nahrazena plochami dopravy a koridorem dopravní infrastruktury a byly provedeny úpravy touto změnou dotčených ploch. Pro pozemky dotčených touto námitkou platí, že namísto plochy R/r1/i budou vymezeny plochy R/r1 a R/r2, které odpovídají stavu 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.





mmb1es7739b882

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302/489

7612

## 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 /<br>Název společnosti  |  |  |               |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo  |  |  |               |
| Trvalé bydliště/<br>sídllo  |  |  |               |
| Jsem - <del>nejsem</del> <sup>*</sup> občan města Brna  |  |  |               |
|   | navrhovanou změnou   |  |               |
|   |  |  |               |
| <b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky</b>  |  |  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části - ANO   | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části - ANO  | <input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování | <del>NE</del> |
| Městská část  | KOHOUTOVICE  |  |               |
| Katastrální území   | JULDROV  |  |               |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)   | Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní<br>zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky. |  |               |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>  |  |  |               |
| přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených<br>vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:   |  |  |               |
| <b>K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování<br/>Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném<br/>dne 19. 6. 2018, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na<br/>samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:</b><br>Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma<br>Obsah textu a seznam zkratk<br>Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY<br>Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY<br>Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ<br>Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1<br>Námítky k návrhu B-2<br>Závěr<br>Zpracoval: |  |  |               |
| V Brně dne 29.6.2020  | Podpis:  |  |               |

\*nehodící se škrtněte

7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

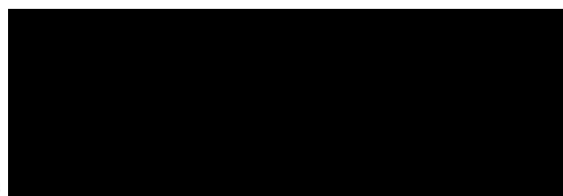
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.



## 2. OBSAH

Námítka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námítka, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námítka do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námítka:</u>   |                                     |
| 1. Námítka k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námítka k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námítka k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námítka používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námítka, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4



PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*



technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|  | Od páteřní komunikace Juranka | Od ostatní komunikace |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna | 3m                            | 1,5m                  |
| Ostatní stavby   | 5m                            | 3,5m                  |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“  | 9m                            | 6m                    |
| Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“  | 13m                           | 10m                   |

6

6

- Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.
- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.

## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava



- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.



#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.



## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

PŘÍLOHA Č. 1: 26.06.2020

DATUM ZPRACOVÁNÍ: DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

PODÁVÁJÍ: [REDAKCE]  
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: [REDAKCE]  
TELEFON: [REDAKCE]  
ADRESA: [REDAKCE]  
E-MAIL: [REDAKCE]

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:  
je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| Číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 11  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 12  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 13  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 14  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 15  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 16  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 17  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 18  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 19  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
| 20  | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |

Seznam pokračuje na další straně





# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

Uprávně dotčené osoby v rámci územní části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

Parcelní číslo dotčených pozemků

Seznam pokračuje na další stránce



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

**PŘÍLOHA Č. 1:**  
DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE] DOTČENÉ OSOBY V PŘÍLOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného  
pozemku

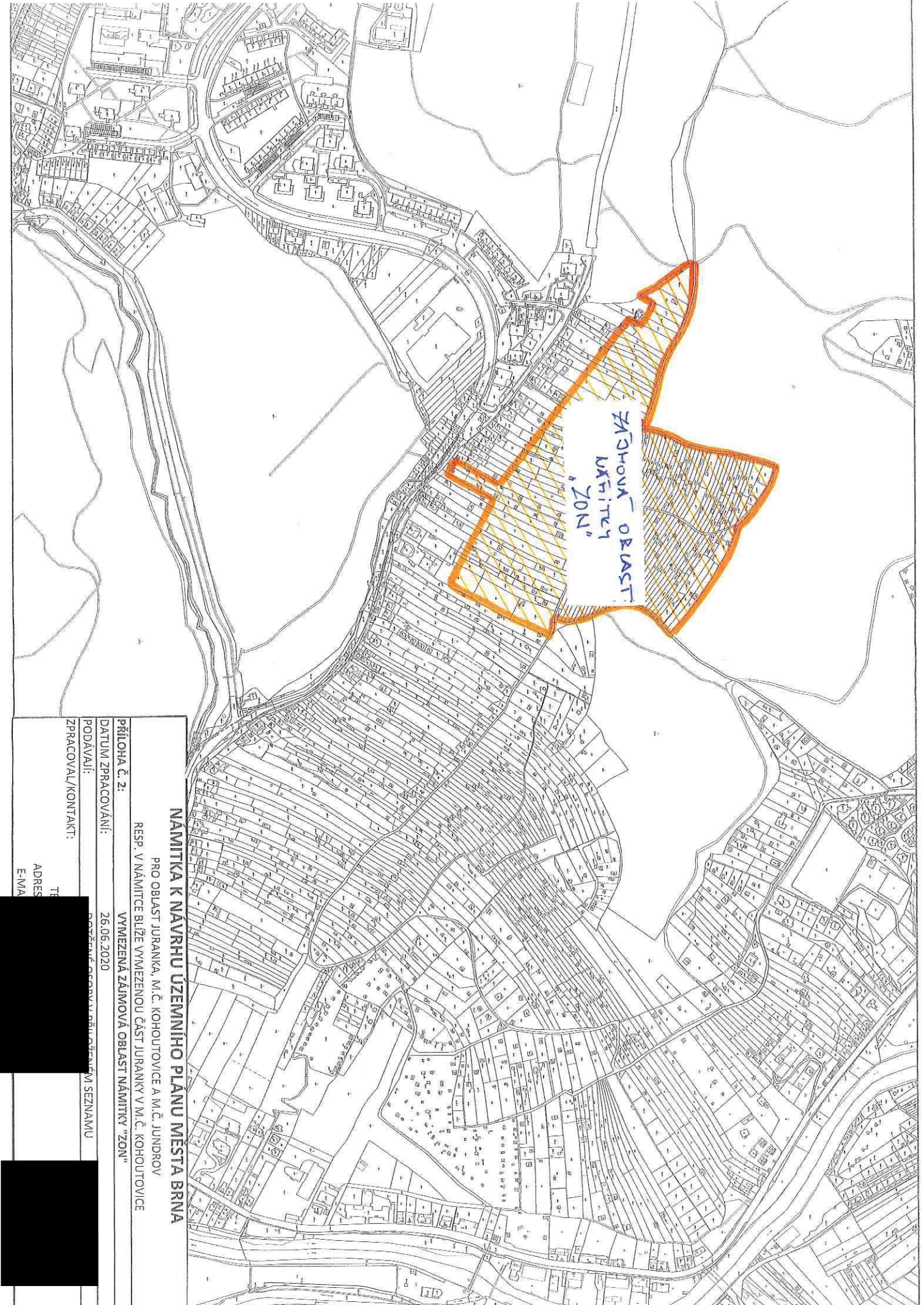
Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

4

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Poděčíně, Opatov, vrbilův žvanc, seznamu





- PÁTEŘNÍ KOHOUTOVICE ŽURANKA, PČA
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPŘEHI
- STAVBA ŽOS HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTA
- KONEČNÉ PŘOJEZDY PRO PĚŠÍ A CYKLODOJEZDU
- PŘOJEZDY PRO "ŽON" - STAVBA ŽOS

**NÁMĚTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMĚTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVÁJI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAMU





**NAMÍTKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOŮTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOŮTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODAVAJÍ:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDRŮV  
 RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 5:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
 ADRES  
 E-MAIL

ZNAMU

DÍLE VÍZ PŘIWOZENE  
 VYDAĐENÍ BUAK &  
 LAVPEKÉHU VODOVBU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
MĚSTSKÝ K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit



potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INDEKATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K  
 MOŽNOSTI  
 ČLEBKNA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYKACI VODOVOD
- ..... VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁRTEKOVÝCH POKYBŮ, OBECI
- ➔ 1 PŘÍPOJNÝ KÓDIBOD S ČÍSLEM VARIANTY
- - - MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- X 2 NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X 4 NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITÉ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÉ BOD, KÓTA, MĚŘEV





ZPŮSOBŮ KOMBINACE SPŘAŽENÁ

- KUTA

- ČERVENÉ

- PĚŠI

VYMBACOVÁNÍ PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VO  
V KOMBINACI  
V BODECH

PRŮKRYŽNÍ FODĚL SPŘAŽENÉ KOMBINACE

MÍSTNÍ KOMBINACE OVLÁDÁNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR

E-M

SEZNAMU

## **MMB/0302489/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části



Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání

*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*



*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhoval v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhoval v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*

podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní



rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.



Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0302534/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



nmb1e57739b8af

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 30-06-2020  
Č.j. MMB: 0302534

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

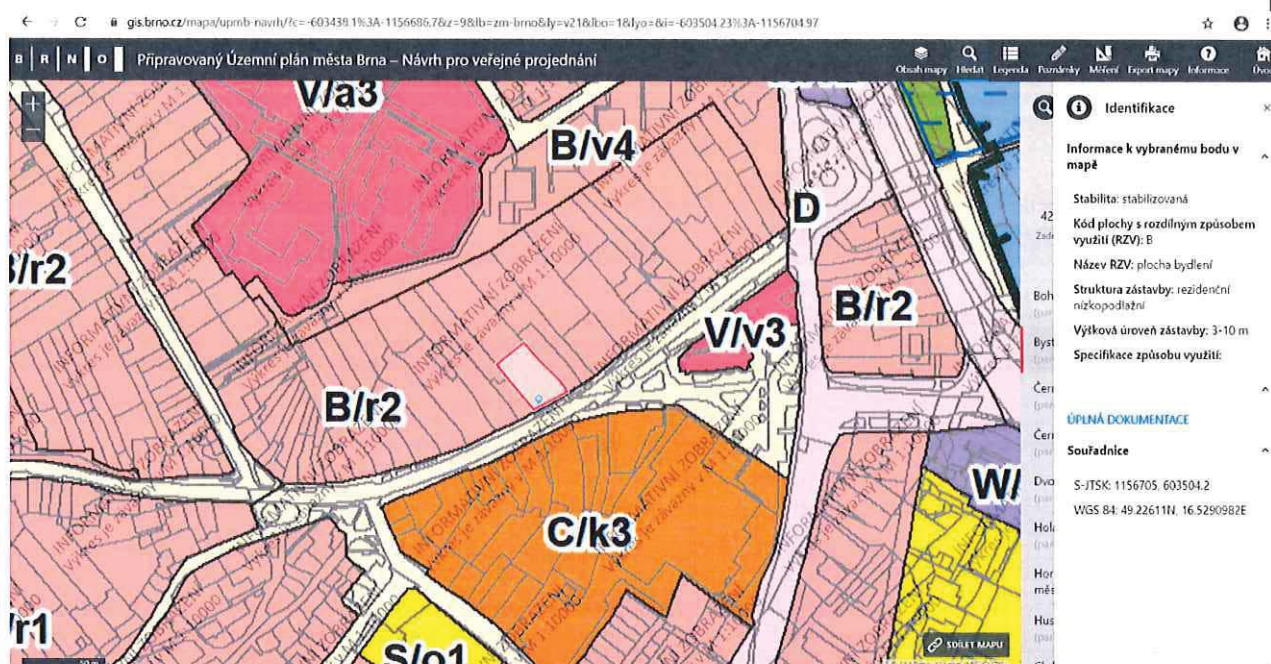
7281

## NÁMITKA

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>  |   | <b>Návrh Územního plánu města Brna</b>        |  |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>  |   |   |  |
| <b>Právnícká osoba</b>   |   |   |  |
| Název společnosti  | All Inclusive Stará Bystrc s.r.o.   |   |  |
| Identifikační číslo  | 05063451  |   |  |
| Sídlo  | Dělnická 397/39, 624 00 Brno  |   |  |
| Právní zástupce:   | JAROSLAV KUBÍK<br>[redacted]<br>jednatel společnosti  |   |  |
| Vlastnický vztah podatele:   | Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD<br>Katastrální území Bystrc, p. č. 420, p.č. 421/1, číslo LV 1857 |   |  |
| <b>Upřesnění obsahu námítky</b>  |   |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> K textové části  | <input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části   | <input type="checkbox"/> K procesu pořizování |  |
| Městská část   | Bystrc  |   |  |
| Katastrální území  | Bystrc  |   |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)   | p. č. 420, p.č. 421/1, náměstí 28. dubna 16/34  |   |  |
| <b>Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>  |   |   |  |
| přílohy:   | ano ne  |   |  |
| <p><b>Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro plochu bydlení bez výškových omezení.</b></p> <p><b>Odůvodnění námítky:</b></p> <p>Aktuálně jsme ve fázi dokončování dokumentace pro územní řízení, kde navrhujeme stavbu bytového domu o 1PP a celkem 3NP, kterými bychom překročili výškový limit 10 m. Nechceme ze zkušenosti spoléhat na to, že se nám projekt bez námitek sousedů stihne povolit do roku 2022, kdy by měl být platný nový územní plán. Do té doby budeme financovat projekt, který by se nám možná kvůli této změně v budoucnu celý zamítnul a my bychom přišli nejen o peníze vynaložené za projekci jako takový, ale taktéž o zisk z prodeje jednotek, které bychom s největší pravděpodobností nemohli kvůli výškovému omezení v posledním podlaží zrealizovat. Proto vznášíme námítku na tento výškový limit a požadujeme zachování aktuálního řešení dotčené plochy v současném územním plánu.</p> |   |   |  |



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. 420 a 421/1, k.ú. Bystrc

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29.6.2020

JAROSLAV KUBÍK

jednatel společnosti

Podpis: .....





## **MMB/0302534/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 2 (tj. 3 až 10 metrů po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky) pro funkční plochu bydlení B/r2 mezi ulicemi Přístavní a nám. 28. dubna v Bystrci jako vhodné pro danou lokalitu. V lokalitě se nacházejí jedno až dvoupatrové rodinné domy. Z toho důvodu je nastavená výšková úroveň vyhovující a respektující aktuální stav.*

*V odůvodněných případech, po individuálním posouzení každého jednotlivého záměru a v závislosti na charakteru daného území lze ve stabilizovaných plochách umístit nad stanovenou horní mez objekty až o dva metry vyšší. Dále lze umístit v závislosti na typu zástavby buď další jedno odstoupené podlaží (odstoupené minimálně o 2 metry od fasády objektu a s maximální výškou 3,5 metru) nebo šikmou střechu (výška hřebene maximálně 7 metrů a maximální sklon 45 stupňů).*

*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 upřesnění nyní maximální výška hřebene 7,5 metrů.*

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302537/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Dáto dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0302537

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

7613

### 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/  
sídl

Jsem - nejsem\* občan města Brna

navrhovanou změnou

#### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část

KOHOUTOVIC

Katastrální území

JLADKOV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

#### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratk

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 29. 6. 2020

\*nehodící se škrtněte



7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech,  
podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování  
a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

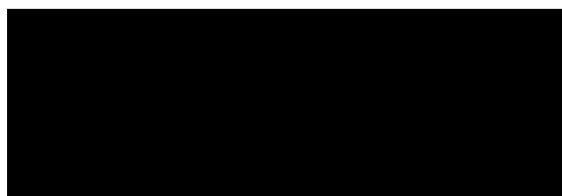
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |                                     |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.



## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námítka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### **Požadujeme:**

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námítka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### **Požadujeme:**

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### **Odůvodnění**

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námítka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### **Požadujeme:**

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námítka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifčnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**



2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflkuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhuje právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*



## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivky na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklo doprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.



### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.



## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umístování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umístování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.



## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6.2020

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

Kat. území dotčeného

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

Seznam pokračuje na další straně



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků

Seznam pokračuje na další straně







# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKCE]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

[REDAKCE]  
k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Jméno a příjmení | Kat. území dotčeného<br>pozemku | Parcelní čísla dotčených pozemků |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 4   | [REDAKCE]        | [REDAKCE]                       | [REDAKCE]                        |
|   |                  |                                 |                                  |
|   |                  |                                 |                                  |

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatně formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.









- PÁTERŇI - KOLUNIVACE ŽURANKA „PČA“
- MÍSTNÍ KOLUNIVACE PRO OBLASTI ÚTĚHI -
- STAVBA ŽCZ HLAVNÍ KOLUNIVACE MĚSTA
- KOPĚNÉ PŘEDJEDNÍ PRO PĚŠÍ A CYKLODOFARU
- PŘEJÍTĚ PRO „ŽON“ - STAVARIZ -

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKĚ BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTERŇI KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ŽON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA: TEL: [REDACTED]

ADRESA: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

ZNAMU





**NAMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMÍTCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA Č. 4:  
 DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020  
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:  
 PODÁVÁJI:  
 M SEZNAMU  
 TE  
 ADRES  
 E-MAIL





DV 100  
V TRASE PÁTEŘI  
KOMUNIKACE VÍZ BUK

SILOVÁ ELEKTŘINA  
V LÁPOTNĚ  
V JEHO  
TRASA VÍZ BUK

ATELIER TIVNI  
PEŘEVA PRO  
VODODĚL

353m.n.m  
MUKDA HOBA  
VZEMNÍ VEŘEVOV  
PŘI VODODĚL

DV 100  
PŘES POSETKY MVB  
VÍZ BUK

**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 5:  
DATUM ZPRACOVÁNÍ:

PODAVATEL:

ZPRACOVATEL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRES  
E-MAIL

26.06.2020

ZNAMU

DÍLE VÍZ PŘIWOZE  
VYJÁDŘENÍ BUK &  
LAVPĚNĚHU VODOVBU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
LÁTIKY K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárecká 555/1a,  
útvary

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67









ZPĚVĚNÁ KOMUNIKACE SPŘUŽENÁ

— KUTA

— CIVILNĚ

— PĚŠI

OSVĚTLENÍ VOZIDEL V LOKALITĚ BODEC

VYMBACOVÁNÍ PÁVY PŘI KUTĚ NA SPŘUŽENÉ KOMUNIKACI

PŘEKROVÁNÍ FODĚL SPŘUŽENÉ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ

**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

Příloha č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PODÁVALI:  
 ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

ADR

E-M

SEZNAMU



## **MMB/0302537/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokality Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části

Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání



*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*

*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*



podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*



V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní

rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.



mmb1es7739b8c6

8069

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>   |   | <i>Připravovaný územní plán pro veřejné projednání</i>  |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>   |   |   |
| <b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>  |   |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti  |   | <b>MAGISTRÁT MĚSTA BRNA</b><br>Odbor územního plánování a rozvoje<br>Došlo dne: 30 -06- 2020<br>Č.j. MMB: 0302558<br>Příl.: ..... |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo  |   |   |
| Adresa  |   |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna  |   |   |
| Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou<br>Katastrální území ....., parc č. .... |   |   |
| <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 - Bohunice   |   |
| Katastrální území   | Bohunice  |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)   | lokalita Be – 6 Červený kopec   |   |
| <b>Text námítky/připomínky včetně<br/>ZDŮVODNĚNÍ</b>  | <b>Nesouhlasíme s navrhovanými výškovými limity v dané lokalitě a s tím spojené zahuštění obyvateli v lokalitě.</b>   |   |
| - grafická příloha<br><input type="checkbox"/> ano<br><input checked="" type="checkbox"/> ne<br>- další přílohy                 | <b>Odůvodnění: nedostatečná kapacita dopravní infrastruktury. Trváme na podrobném odborném geologickém průzkumu a posouzení statických vlastností podloží dané lokality. V okolí už byly zaznamenány případy narušení statik budov.</b> |   |
| V ...Brně..... dne 29. 6. 2020....  | Podpis: ...Vojtová Anna.  | .....   |



## NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný územní plán pro veřejné projednávání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Došlo dne: 30.06.2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

Č.j. MMB:.....

Adresa

Pril:.....

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území ....., parc č. ....

### Upřesnění obsahu námítky/přípomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Bohunice

Katastrální území

Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

lokalita Be – 1 Vyhlídalova, Lány

Text námítky/přípomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

Nesouhlasíme se zástavbou určenou pro bydlení.

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

**Zdůvodnění:** Nedostatečná dopravní infrastruktura, zvýšení již  
tak vysoké intenzity hustoty obyvatel na km . Uvažovaná plocha je  
v záplavové lokalitě, znehodnocení urbanistického rázu lokality  
vzhledem k historické budově arch. D. Jurkoviče a přilehlého ar-  
boreta.

**Navrhované řešení:** občané žádají v lokalitě Lány vybudovat  
klidovou zónu=park , sdílené zahrady, biotop a další.

V Brně 29. 6, 2020

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

*Připravovaný územní plán města Brna  
 pro veřejné projednávání*

Identifikační údaje podatele

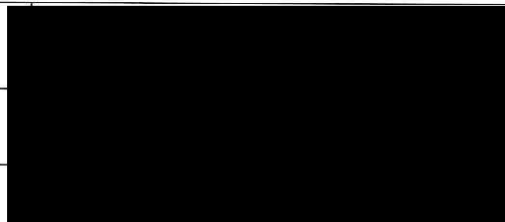
Fyzická osoba/právnícká osoba



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 ....., parc č. ....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Bohunice

Katastrální území

Brno

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

lokality Be – 1, Dvořiště

3

Text námitky/připomínky včetně  
 ZDŮVODNĚNÍ

Nesouhlasíme s výstavbou řady rodinných domků.

3

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

**Odůvodnění:** Daná lokalita je záplavová oblast, historicky sloužila jako jímací území při záplavách a v dnešní době významných klimatických změn jako přirozené zpracování přívalových dešťů.

Viz 15-ti minutový přívalový déšť 24. 6. 2020 kdy na 1 m<sup>2</sup> spadlo 38l vody. Celá biodiverzita 9 ha byla podmáčená, což bylo patrné i vstupem do tohoto území.

Navrhujeme, aby tato lokalita + B/v4 byla sjednocená s návrhem rady Starého Lískovce na stabilizovanou zeleň.

V Brně 29. 6. 2020





**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

*Připravovaný územní plán města Brna pro veřejné projednávání*

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Došlo dne: 30.06.2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

Č.j. MMB:.....

Pril.:.....

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území ....., parc. č. ....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Bohunice

Katastrální území

Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

lokalita Be – 4 Jihlavská

4

**Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

**Nesouhlasíme se zástavbou v dané lokalitě Be-4 na ulici Jihlavská.**

4

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

**Navrhujeme ponechat plochy městské zeleně za účelem odlehčení hluku a prašnosti z velmi frekventované ulice.**

V ...Brně dne 29.6.2020...

Podpí



**NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

*Připravovaný územní plán města Brna pro veřejné  
 projednávání*

**Identifikační údaje podatele**

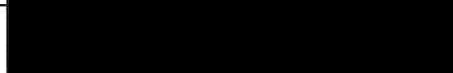
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Důvěrné číslo: 3 0 -06- 2020  
 Č.j. MMB: .....  
 Přj: .....

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

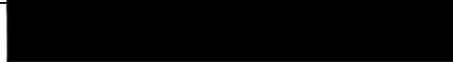
Jméno, příjmení /  
 Název společnosti



Datum narození/  
 Identifikační číslo



Adresa



Jsem - ~~nejsem~~\*) občan města Brna

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

Katastrální území ....., parc č. ....

**Upřesnění obsahu námitky/přípomínky**

K textové části       Ke grafické části       K procesu pořizování

Městská část

Brno - Bohunice

Katastrální území

Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

Příjezdová komunikace k přestupnímu terminálu Starý Lískovec z  
 ulice Elišky Přemyslovny

5

**Text námitky/přípomínky včetně  
 ZDŮVODNĚNÍ**

Nesouhlasíme s vybudováním nové komunikace mezi terminálem  
 St. Lískovec a ulicí E. Přemyslovny.

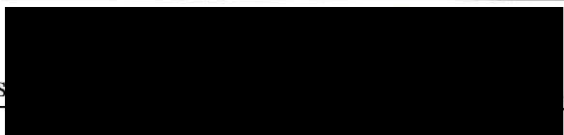
5

- grafická příloha  
 ano  
 ne  
 - další přílohy

**Odůvodnění:** Původní řešení bylo využívat komunikaci U Leskavy  
 i pro MHD. Vybudováním komunikace dojde k podstatnému  
 zhoršení komfortu bydlení v přilehlých domech. Rovněž dojde ke  
 znehodnocení dětských hřišť, které byly nemalým nákladem  
 nedávno zrenovované. Uvedená lokalita slouží nejen k  
 volnočasovým aktivitám občanů z jiných městských částí, rovněž  
 přilehlá plocha slouží jako psí výběh.

V Brně... dne 29. 6. 2020.

Podpis





Vážení spoluobčané, potřebujeme vaši pomoc!

Jak asi víte, město Brno připravuje nový Územní plán (ÚP). Tento ÚP navrhuje v Bohunicích řadu změn a nových stavebních rozvojových ploch. Některé z nich mohou dost výrazně zhoršit kvalitu našeho bydlení. Z těch, z našeho pohledu nejhorších, bych zmínila lokalitu Červený kopec, kde by mělo bydlet až 10.000 obyvatel, areál bývalé Zahradnické školy, kde má být bydlení pro skoro 7.000 nových obyvatel, nebo změna Be4, která mluví o likvidaci lesíku mezi ulicí Jihlavskou a Pod Nemocnicí.

Proti tomu je možné se bránit podáním Námitky nebo Připomínky. Námitka má velmi silnou váhu a není tak jednoduché ji odmítnout. Bohužel většina z nás nemůže podávat Námitku, protože nemá žádný majetkový vztah k pozemkům ve zmíněných lokalitách. Proto můžeme podat jen Připomínku, která nemá tu patřičnou váhu.

Zákon nám však jednu možnost dává. Pokud by nás bylo 200, kteří by zmocnili někoho z nás, stává se z našich hlasů velmi silná NÁMITKA.

Jak jsem již zmínila, musíme získat minimálně 200 podpisů. Samozřejmě, čím více podpisů seženeme, tím více upozorníme politiky města Brna na naše problémové lokality. Podmínkou je, aby podepsaný občan měl trvalé bydliště v Brně.

Budu podávat Námitku pro tyto lokality:

1. Lokalita Be-1 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány
2. Be-4 podél ulice Jihlavská
3. Be-6 Červený kopec
4. Příjezdová komunikace k přestupnímu terminálu Starý Lískovec z ulice Elišky Přemyslovny

Týká se to nás všech, kteří žijeme v Bohunicích!!! Proto svým podpisem podpořte svůj názor, který ráda budu hájit, protože i já chci, abychom o Bohunicích rozhodovali společně!!!

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] města Brna, aby mě zastupovala jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podala námítky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednala p [redacted].  
Já výše uveder [redacted]

Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti Annu Vojtovou k podání námítky

|    | Jméno a příjmení<br>(HŮLKOVÝ PÍSMEM) | Datum<br>narození | Trvalý pobyt v Brně<br>(ulice, č.p.) | Podpis     |
|----|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|
| 1  | [redacted]                           | [redacted]        | [redacted]                           | [redacted] |
| 2. | [redacted]                           | [redacted]        | [redacted]                           | [redacted] |

## **MMB/0302558/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Území lokality Be-6 je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v platném ÚPmB. V novém ÚP návrh prostorové specifikace zástavby (tj. i výšková úroveň) v plochách bydlení vychází z Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017, s navrženým využitím ploch pro převážně zástavbu rodinného charakteru B/r2, při západní části ulic Vinohrady jsou plochy B/v4 určená pro zástavbu bytovou.

ÚS cílové řešení zpřesnila včetně návrhu prostorových regulativů zástavby. Návrh struktury B/v4 uplatněný v novém ÚP odpovídá v územní studii navrženému IPP, typu zástavby a počtu nadzemních podlaží.

Geologický průzkum podloží a návrh zakládání konkrétních staveb je věcí jednotlivých stavebních záměrů.

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:**

K lokalitě Be-1 uplatnila připomínky MČ Brno-Bohunice s požadavkem ponechat v lokalitě Be-1 (B/r2, B/v3, C/k4, B/k4) při ulici Lány využití dle stávajícího ÚPmB tj. školství - OS a ZPF. Pořizovatel MČ vyhovuje v níže popsaném rozsahu takto:

Již ve všech variantách konceptu byly místo části plochy veřejné vybavenosti – školství a zbytkových ploch ZPF navrženy plochy stavební (bydlení a veřejná vybavenost). Obhospodařování zemědělských pozemků a s tím spojená větší plocha veřejné vybavenosti mělo své opodstatnění ve spojitosti s provozem zahradnické školy. V roce 2011 byl školský provoz přesunutý do Rajhradu u Brna a následně bylo hledáno nové vhodné využití. Po ukončení zahradnického využití je způsob obhospodařování zemědělských ploch v takto osamoceném území problematické a může vést i ke střetům s využíváním navazujícího zastavěného území. Enkláva je od ostatní volné krajiny oddělena dopravními stavbami železnice a dálnice a území má proto rozhodně bližší vazbu k zastavěnému území než k volné krajině. V roce 2017 proto byla pořizena územní studie (ÚS) "Bohunice, ul. Lány" (zpracovatel Ing. Arch. Jenčková) jako územně plánovací podklad (ÚPP) pro změnu ÚPmB. Cílem ÚS bylo vytvořit komplexní řešení území ve vztahu k okolním plochám. Území má značný potenciál pro rozvoj městské části a jeho současné využití není adekvátní. Návrh ÚS proto zohledňuje funkce, které jsou na území městské části i města Brna deficitní – zejména navrhuje pozemky různých druhů občanského vybavení, pozemky zeleně, pozemky bydlení. Jedná se o velmi atraktivní území, obslužené veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území přímo navazuje na zastavěné území, od volné krajiny je naopak jasně odděleno vodním tokem, železnicí a dále dálnicí. Logická je tedy preference stavebního rozvoje území.

S ohledem na požadavek MČ dává pořizovatel pokyn v části lokality Be-1 (území jižně ulice Lány) v Návrhu nového ÚPmB ponechat pouze stabilizovanou plochu V/v3 a plochu přestavby C/k4 včetně ploch veřejných prostranství kolem těchto ploch s tím, že plocha C/k4 bude vymezená jako C/k3 a zastavitelné plochy B/r2, B/v3 a B/k4 budou vymezeny jako územní rezervy pro bydlení Ponechána bude pouze část plochy B/r2 v zastavěném území u



*náročí plochy komunikace a prostranství místního významu (zahrnující zčásti pozemek parc. č.911/11 k. ú. Bohunice), a to v rozsahu, který odpovídá stabilizované ploše BC v platném ÚPmB. Dořešeny budou zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě.*

*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. Řešení doporučené pořizovatelem ve východní části lokality Be-1 při ulici Lány na redukci stavebních ploch určených pro rozvoj území je souladné s doporučením RMB a pokynem určeného zastupitele.*

*Tím je částečně vyhověno námitce proti navrženému rozvoji.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je k západní části lokality Be-1 uvedeno také mezitímní pracovní odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*K západní části lokality Be-1 uplatnila připomínky MČ Brno-Bohunice ke způsobu a rozsahu využití ploch bydlení na svém území a požadavek na vymezení zeleně na území sousední MČ.. Nesouhlas se stavebním rozvojem uplatnila MČ Brno - Starý Lískovec.*

*V platném ÚPmB je jižně východního úseku ulice Dvořiště, tj. na území MČ Brno-Bohunice vymezena návrhová plocha SO. Dále jižním směrem od ní návrhová plocha pro zvláštní rekreaci R (sport), zbývající území je určeno pro návrhovou zeleň. Součástí platného ÚPmB je výkres urbánní a krajinné osnovy U.5, který na úrovni koncepce celkové krajiny města vyjadřuje krajinné a urbánní prvky a rozvojový potenciál města. Jižně ulice Dvořiště je v tomto výkrese rozvojový potenciál vyznačen právě na východní části území, čemuž odpovídají i současné návrhové plochy. Ty dosud nejsou využity ke svému účelu. Naopak na západní části území je vyznačen zelený komplex s proloženou zelenou linií, která v zelené síti města propojuje zeleň podél vodního toku Leskava se zelení v parku při ulici Osová. Tato vyjádřená koncepce určuje žádoucí zastoupení zelených ploch na rozhraní obou MČ. MČ Brno – Bohunice i MČ Brno – Starý Lískovec, jež jsou z hlediska územních vazeb na další volnou krajinu omezeny bariérami liniových staveb dálnice a železnice. Proto jsou předmětné návrhové plochy zeleně pro potřebu volnočasového rekreačního využití obyvatele obou MČ významné a podstatné je jejich zachování k nestavebnímu účelu. Není vhodné na jejich úkor vymezovat funkční plochy pro stavební využití.*

*Koncept nového ÚP v žádné z variant neobsahoval vymezení nových souvislých zastavitelných ploch jižně ulice Dvořiště, ani od doby projednání Konceptu nedošlo k vydání změny platného ÚPmB v tomto území, či k prověření rozvoje stavebního využití na základě územně plánovacího podkladu (územní studie). Proto se pořizovatel ztotožňuje s požadavkem obou MČ na zachování nestavebního využití alespoň na území MC Brno-Starý Lískovec a nesouhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch jižně ulice Dvořiště na k. ú. Starý Lískovec. Pro rozvoj jižně ulice Dvořiště by mělo být určeno pouze území MČ Brno-Bohunice, k. ú. Bohunice. S ohledem na hlukové podmínky v území zatížení dopravní*

infrastrukturou (stávající D1) i s ohledem na nové dopravní záměry vyplývající z aktualizovaných ZUR JmK není vhodné zde vymezit přímo plochy bydlení. Plochy měly být vymezeny plochy smíšené obytné C, které umožňují bydlení.

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. I přesto, že by bylo možné odborně doporučit řešení popisované výše s ponecháním plochy městské zeleně a namítajícímu vyhovět, pořizovatel dává pokyn:

- vymezit v západní části lokality Be-1 na k.ú. Starý Lískovec místo plochy B/v4 plochu smíšenou obytnou C/v4 a omezit průjezd prodloužené ulice Dvořiště směrem k ulici U Leskavy;

- změnit podél jižní strany ul. Dvořiště a Vyhlídalova (na k. ú. Bohunice a části k. ú. Starý Lískovec) změnit plochu B/v2 na B/r2,

vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo po 1. opakovaném veřejném projednání v západní části lokality Be-1. Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Západní část lokality Be-1 byla na základě podnětu určeného zastupitele (viz popsáno výše) pro 1. opakované veřejné projednání upravena.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality Be-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno – Bohunice a MČ Brno-Starý Lískovec, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality a vymezení návrhové plochy městské zeleně. 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 obou městských částí MČ Brno-Bohunice a MČ Brno - Starý Lískovec alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.

Úpravou předloženou ve II. upraveném návrhu ÚP nebylo námitce požadující využití území pro zeleň vyhověno.

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 západní části rozvojové lokality Be-1 na k. ú. Starý Lískovec došlo na základě konkrétního pokynu určeného zastupitele Ing. arch. Petra Bořeckého, radního pro územní plánování, který u uplatnil pořizovatele, k úpravě návrhu nového ÚP 2024 spočívající v rozšíření návrhové plochy smíšené obytné na úkor původní funkční plochy městské zeleně (Z); určený zastupitel svůj požadavek odůvodnil „zájmem města na využití území okolo přístupové komunikace k terminálu IDS Starý Lískovec, který vyplývá ze ZÚR JMK, a který bude upřednostněn před místními zájmy obou MČ“.

Námitce zůstává nadále nevyhověno.



#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Mezi ulicemi Pod nemocnicí a Jihlavská se nachází rozvojová lokalita Be-4 Podél ulice Jihlavské. V ploše D/v3 v západní části lokality jsou objekty garáží a prodejny automobilů, ve východní části lokality několik rodinných a bytových domů. Ve střední části je vzrostlá zeleň. Námítka zástupce veřejnosti navazuje na připomínku městské části Bohunice. Zástupce veřejnosti i městská část Bohunice nesouhlasí s plochou obytnou smíšenou C/k3.*

*Ve střední části rozvojové lokality Be-4 mezi objekty garáží a rodinnými a bytovými domy bude v návrhu nového ÚPmB vyznačena plocha městské zeleně.*

*Karta lokalit zmiňuje také stromořadí podél ulice Jihlavská odpovídající významu městské třídy.*

*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 zrušení koridoru veřejného prostranství propojujícího terminál ve Starém Lískovci s ulicí Elišky Přemyslovny.*

*Toto propojení bylo územně prověřeno a je jediným možným v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajišťujících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, lze jisté navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.*

*Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.*

*Kolem koridoru veřejného prostranství navazují rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.*

*V návrhu řešení bude upravena šířka plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvoříště pro zajištění příčné vazby pro bezprostřední obsluhu.*

*Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.*

*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 uvádíme, že západní část rozvojové lokality Be-1 byla na základě pokynu určeného zastupitele upravena. V předmětném území byla rozšířena smíšená plocha obytná SU.V4 na k.ú. Starý Lískovec na úkor zeleně a doplněno odpovídající veřejné prostranství. Rovněž byl upraven rozsah a označení veřejně prospěšných staveb.*

MMB/0302558/2020  
Zástupce veřejnosti

MMB/0302558/2020  
Zástupce veřejnosti

*V této věci je zájem města na využití území okolo přístupové komunikace k terminálu IDS Starý Lískovec, který vyplývá ze ZÚR JMK, upřednostněn před místními zájmy obou městských částí.*

*Z tohoto hlediska nelze požadavek zohlednit.*



Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302571/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302571

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

7614

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

mmb1es7739b8d5

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/  
sídl

Jsem - nejsem\* občan města Brna

Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části - ANO

Ke grafické části - ANO

K procesu pořizování - NE

Městská část

KOHOŮTKOVICE

Katastrální území

PISÁRKY, JUNDROV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní  
zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námítku hromadně, krycí listy dotčených  
vlastníků podávajících tuto námítku hromadně přiloženy v počtu:

**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, podávám námítku k řešení lokality Juranka. Celý text námítky přikládám na  
samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námítka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma

Obsah textu a seznam zkratek

Námítky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Námítky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námítka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námítka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1

Námítky k návrhu B-2

Závěr

Zpracoval:

V Brně dne 29.6.2020

Podpis:

\*nehodící se škrtněte

7571

# NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Brno, 29. 06. 2020

Den podání: 29. 6. 2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

Č.j. MMB: 0296287

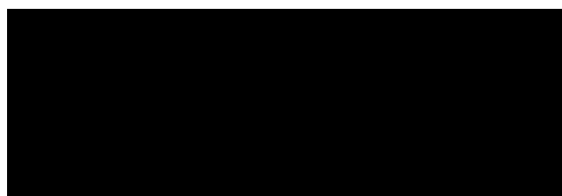
Přil:

## DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

## KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:



## POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

## LOKALITA NÁMITKY:

Bližší je zájmová oblast námitky specifikovaná viz. příloha č.2.

Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použita zkratka „**ZON**“ (zájmová oblast námitky). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblast Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

## HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP“ nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP“, ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení“, o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.



## 2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitek, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitek do těchto oblastí:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma  | str. 1                              |
| Obsah textu a seznam zkratk  | str. 2                              |
| <u>Jednotlivé námitek:</u>   |                                     |
| 1. Námitek k návrhu funkční plochy ZAHŘÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb | str. 3 - 8                          |
| 2. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY                     | str. 9 - 10                         |
| 3. Námitek k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY                    | str. 11                             |
| 4. Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ                             | str. 12                             |
| 5. Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1                                  | str. 13                             |
| 6. Námitek k návrhu B-2  | str. 14                             |
| 7. Závěr   | str. 15                             |
| 8. Přílohy:  |                                     |
| příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU                             | 5x A4 + 43x A4                      |
| příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON",                                 | 1x A3                               |
| příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON",         | 1x A3                               |
| příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",               | 1x A3                               |
| příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON",                           | 1x A3 + Vyjádření BVAK 1x A3+ 1x A4 |
| příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON",                            | 1x A3                               |

**CELKEM 15x A4 + PŘÍLOHY**

### SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitek používáme tyto zkratky:

„ZON“ zájmová oblast námitek, viz grafická příloha č.2

„NUP“ návrh nového územního plánu

„SUP“ starý územní plán

„PKJ“ páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

## 1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

### 1.1. Námitka:

NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

1

### Požadujeme:

Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci“ (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmíněčně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

### 1.2. Námitka:

V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.

1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

2

2

### Požadujeme:

K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.

K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

### Odůvodnění

K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým“ není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takovým způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým“ z definice pro ZON.

### 1.3. Námitka:

O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

3

3

### Požadujeme:

Žádáme o jasnější organizaci textu.

### 1.4. Námitka:

NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

4



PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽITÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflkuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.“

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...

... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nechal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifickou lokalitu, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**

Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:

6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK

Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:

6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE

Hlavní je využití pro rekreaci,

Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

**Odůvodnění:**

Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkově úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

### **1.5. Námitka:**

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umístování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přebrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

#### **- ZON na Jurance:**

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- JU – 1 na Jurance**

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

#### **- Rekreační oblast Přebrada**

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>

- o Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
- o Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
- o Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
- o Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
- o Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m<sup>2</sup> pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

**Požadujeme:**



Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- o zvětšením zastavěné plochy
- o úpravou popisu typu umísťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- o řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle našeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlení a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m<sup>2</sup>; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.

- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

#### **Odůvodnění:**

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreční oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

#### Nárůst dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí



Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - o dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - o prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepšší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku“ nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námítka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:

- o pitné vody,
- o silové elektřiny,
- o kanalizace
- o veřejného osvětlení,

- Prověřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanicí. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

### **1.6. Námítka:**

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

**S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

6

### **Navrhujeme**

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.“*

*Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:*

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržené nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6



technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

- 1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,  
nebo
- 2) od geodetické hranice pozemku komunikace,  
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

|   | <i>Od páteřní komunikace Juranka</i> | <i>Od ostatní komunikace</i> |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <i>Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na síť technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna</i> | <i>3m</i>                            | <i>1,5m</i>                  |
| <i>Ostatní stavby</i>   | <i>5m</i>                            | <i>3,5m</i>                  |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty“</i>  | <i>9m</i>                            | <i>6m</i>                    |
| <i>Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty“</i>  | <i>13m</i>                           | <i>10m</i>                   |

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují.“*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

## 2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### **Námitka 2.1.**

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ“) propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

#### **Odůvodnění:**

Oblast Juranky má cca 0,6 km<sup>2</sup> pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

### **Námitka 2.2.**

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

#### **Navrhujeme:**

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem“.

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - o rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - o využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - o zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - o doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - o vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava



- S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.
- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
  - vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.
- Etapa č. 2:
- Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

#### **Odůvodnění:**

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námítky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nevhodně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

#### **Námitka 2.3.**

**Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.**

#### **Požadujeme**

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

#### **Odůvodnění**

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

### 3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítě technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

#### **Požadujeme:**

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

#### **Navrhujeme:**

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - o rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - o Zanést do NUP provedené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanicí na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu“ Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - o silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji mohou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - o VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.  
vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Provéřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m<sup>3</sup> u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.



#### 4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### **Námitka 4.1.**

NUP neřeší na území 0,6km<sup>2</sup> žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

##### **Navrhujeme:**

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítka s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křížovatky“.
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek“ Již nyní se říká tomuto místu „U křížku“
- Navrhnu umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:

Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,

MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438

Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a MmB získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku“ pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

## 5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

### **Námitka 5.1:**

Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

### **Požadujeme:**

Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umísťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umísťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
  - o Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
  - o Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí“? Na jedné straně nebo obou?

### **Odůvodnění:**

Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: „- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality“ považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.



## 6. NÁMITKA K POPISU B-2

### **Námitka 6.1.:**

NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

### **Požadujeme:**

Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

### **Odůvodnění:**

Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu) rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

## 7. ZÁVĚR

Naše námítky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

### Na závěr této námítky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námítky vedou;

Návrhy v našich námítkách sledují **naš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námítky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastníčích nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námítkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase“. Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námítky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající.“

29.6. 2020



# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

**PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVAJÍ: [REDAKOVANÉ]

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

K textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

| číslo formuláře<br>identifikačních<br>údajů podatele: | Kat. území dotčeného |
|---|----------------------|
| 1   | [REDAKOVANÉ]         |
| 2   | [REDAKOVANÉ]         |
| 3   | [REDAKOVANÉ]         |
| 4   | [REDAKOVANÉ]         |
| 5   | [REDAKOVANÉ]         |
| 6   | [REDAKOVANÉ]         |
| 7   | [REDAKOVANÉ]         |
| 8   | [REDAKOVANÉ]         |
| 9   | [REDAKOVANÉ]         |
| 10  | [REDAKOVANÉ]         |

Seznam pokračuje na další stránce

# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

Číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20

Kat. území dotčeného  
pozemku

Parcelní čísla dotčených pozemků

Seznam pokračuje na další straně









# NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

## SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU

26.06.2020

DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:

TELEFON:  
ADRESA:  
E-MAIL:

Upřesnění obsahu námítky, připomínky:

k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námítky je vyznačena v grafické příloze námítky.

Seznam dotčených osob:

je uveden v následujícím příloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.

Pokud některé dotčené osoby podávají námítku nebo připomínku v tomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námítky a její grafické přílohy.

číslo formuláře  
identifikačních  
údajů podatele:

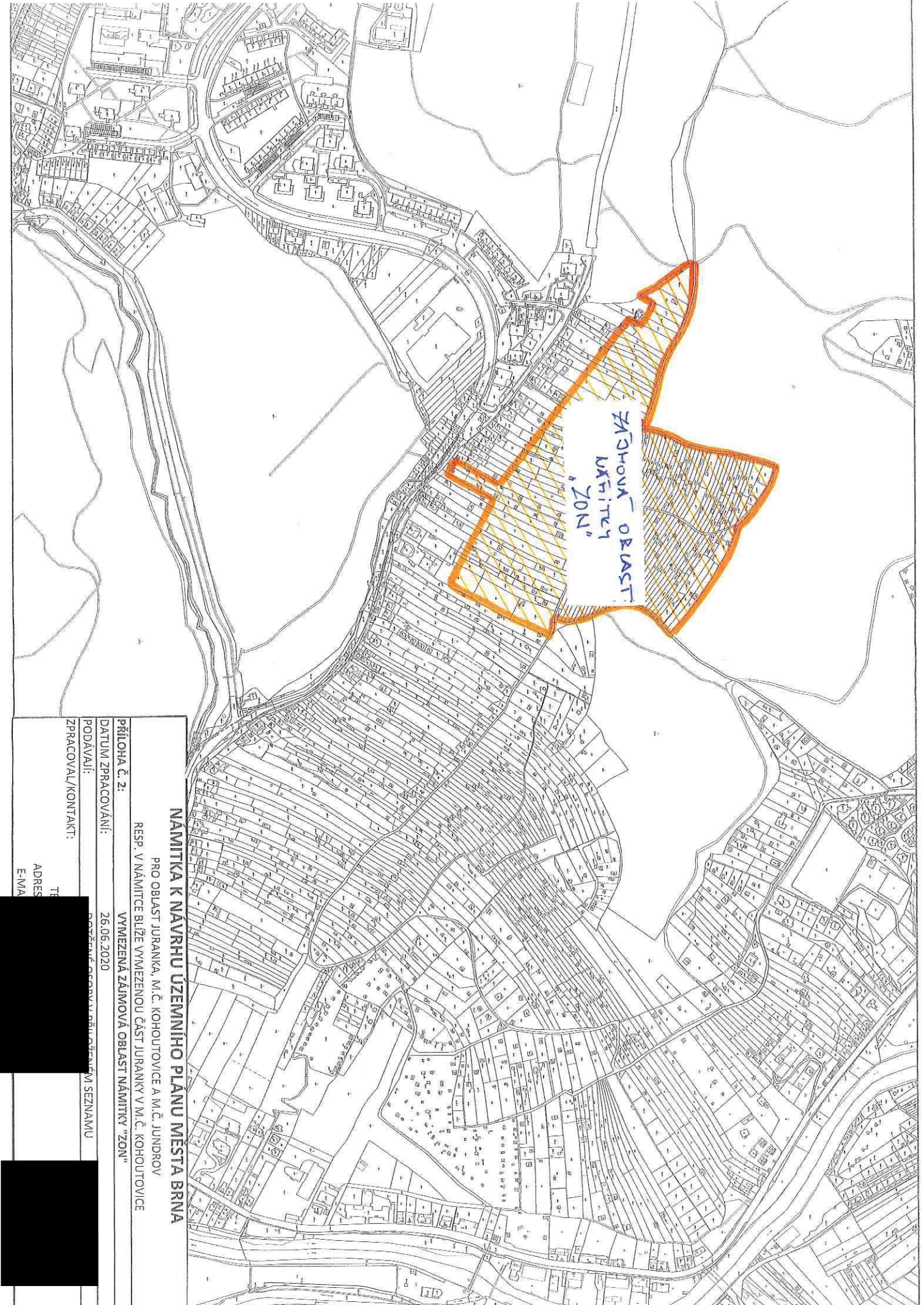
Kat. území dotčeného  
pozemku

Jméno a příjmení

Parcelní čísla dotčených pozemků

Na dalších stranách jsou uvedeny samostatně formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.





**NÁMÍTKA K NÁVRHU UZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
RESP. V NÁMÍTKE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMÍTKY "ZON"

PŘÍLOHA Č. 2:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

ZPRACOVAL/KONTAKT:

TE  
ADRESA  
E-MAIL

Poděčíně, Opatov, vrbilův žv. územní seznamu





- PÁTEŘNÍ - BYTNICE JURANKA „PČ“
- MÍSTNÍ KOHOUTOVICE PRO OBLASTI ÚPŘEHI -
- STAVBA OČI HLAVNÍ KOHOUTOVICE MĚSTA
- KOŘENĚ PROJEKTU PRO PĚŠÍ A CYKLO DOPRAVU
- PŘEJÍTĚ PRO „ZON“ - STAVBAŘIZ -

**NÁMÍTKA K NAVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMÍTKĚ BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

STAVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"

PRÍLOHA Č. 3: DATUM ZPRACOVÁNÍ: 26.06.2020

PODÁVALI: ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TEL: [REDACTED]  
 ADRESA: [REDACTED]  
 E-MAIL: [REDACTED]

ZNAVU









**NAMITKA K NAVRHU UZEMNIHO PLANU MESTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NAMITCE BLIZE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:  
 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"

DATUM ZPRACOVÁNÍ:  
 26.06.2020

PODÁVÁJI:  
 ZPRACOVAV/KONTAKTNÍ OSOBA:

TE  
 ADRES  
 E-MAIL  
 ZNAMU  
 DÍLE VIZ PŘILOŽENÉ  
 VYJÁDŘENÍ BUK &  
 LAVPĚNĚHU VODVODU





# Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

K PŘÍLOZE Č. 5  
MĚŘITELŮ K NÚP BRNA



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LI

BRNO

721/000302/2018/JHa

Ing. Havla

04.01.2018

180104J2

VĚC

**Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření**

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení části oblasti Juranka (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:

V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby)  $Q_h = 4,466$  l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit



potřebu vody v množství  $Q_h=4,446$  l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku  $Q_{max} = 4,466$  l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

**Toto vyjádření je pouze informativní.**

Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárny  
Pisárcká 555/1a,  
útvář V

Ing. Míla  
vedoucí

Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67



# MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOBĚ O NEBOHATNĚNÍ VTAJADĚNÍ K  
 MOŘNOŠTI  
 ČLEBANKA  
 EMAIL :  
 DATUM :  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

## VODOVOD - TRASA, NÁPOJENÍ, KÓTY



### LEGENDA

- NOVÝ NAVEŠENÍ VODOVODU, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- - - VARIANTNÍ NÁPOJENÍ NA SMYSLUČI VODOVODU
- ..... VARIANTNÍ PŘEDLOŽENÍ DLE TECHNICKÝCH A PÁŘETKO PRAKTIČNÍ POKRBY, OBOČKY
- ➔ 1 PŘÍPOJNÝ KÓDIBOD S ČÍSLEM VARIANTY
- - - MAXIMÁLNÍ KÓRSAH ĚŠENĚ OBLASTI
- X 2 NECVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- X A NECVNĚŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- + DŮLEŽITĚ BOD VODOVODU, KÓTA
- X GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁŠEV





ZPŮSOBŮ KOMUNIKACE SPRAVĚNÁ

- KUTA

- ČERVENĚ

- PĚŠI

UMÍSTĚNÍ ŽALUZIE PŘI KUTĚ OSVĚTLENÍ VOZIDEL V LOKALITĚ BODEČ

PRŮKRYTÍ FODĚL SPRÁVNĚ KOMUNIKACE

MÍSTNÍ KOMUNIKACE OVLÁDĚNÍ



**NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA**

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVCE A M.Č. JUNDROV  
 RESP. V NÁMITCE BLIŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVCE

PŘÍLOHA č. 6:

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

26.06.2020

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"

PODÁVÁJI:

ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA

SEZNAMU

ADR

E-M

## **MMB/0302571/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochozí ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námítky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části



Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“

Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstřícně zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Je zřejmé, že předmětem námítky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

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:**

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání

*krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití). Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.*

*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: S ohledem na zavedení jednotného standardu ÚPD se ploch rekreace dále člení na RU, RI a RX a z toho důvodu došlo i k reorganizaci textu, který je nyní srozumitelnější.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.*

*Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m<sup>2</sup>. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.*



*Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.*

*Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neproověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m<sup>2</sup> není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a*

podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup>, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Nad rámec námítky uvádíme související:

Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-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.“*

*Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.*

*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 uvádíme, že v daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.*

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umístování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.*

*Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.*

*V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.*

*Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé 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.*

#### **Námítka č.7**

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.*

V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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:**

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.

Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.

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.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Požadavky uvedené v námítce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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 určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Jednalo se o lokalitu, která byla prověřována a navrhována pro rozvoj bydlení. V současné době je využívána jako zahrádkářská lokalita a důsledkem územní rezervy by její využití pro tento účel bylo omezeno. Vypuštěním územní



rezervy bude umožněno rozvíjet tuto lokalitu pro stávající účel, tj. pro individuální rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby nových objektů zahradních chat do 40m<sup>2</sup>; s jejich využitím pro bydlení se tedy v dlouhodobějším časovém horizontu nepočítá. Dále uvádíme, že napojení zahrádkářské lokality na technickou infrastrukturu není předmětem řešení NÚP 2024, z tohoto důvodu námítce je stále nevyhověno.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námítky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námítky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které 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. Vyhodnocení se doplňuje o následující:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající ve vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořizena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

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 částečně.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

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-2 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.“

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

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.

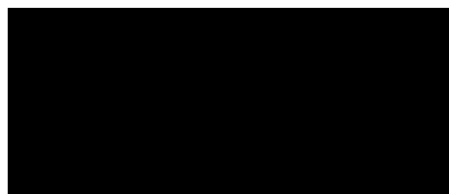
Vyhodnocení se mění takto:

V daném území došlo na základě nového požadavku určeného zastupitele k úpravě návrhu spočívající v prověření a následném vypuštění územní rezervy B-2. Důvodem je umožnění stávajícího užívání území, tedy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření (zahrádkářská lokalita), což by územní rezerva znemožňovala. Využití této lokality pro bydlení se v dlouhodobém časovém horizontu nepředpokládá.

Z tohoto důvodu je námítce vyhověno částečně.



Podatelé:



7439

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302633

Příl.:

Lokalita:

Brno, městská část Útěchov

---

## NÁMITKA K PŘIPRAVOVANÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁVÁNÍ

---

Katastrální území: Útěchov u Brna [775550]

Parcelní čísla:



Jako vlastníci pozemku p. č. [redacted] k. ú. Útěchov, podáváme námítky k návrhu ÚPmB, týkající se využití uvedeného pozemku do plochy A, plochy zemědělství. Pozemek p. č. [redacted] k. ú. Útěchov není využíván k zemědělství a nachází se v těsné blízkosti stávajících staveb rodinných domů a je přístupný z účelové komunikace.

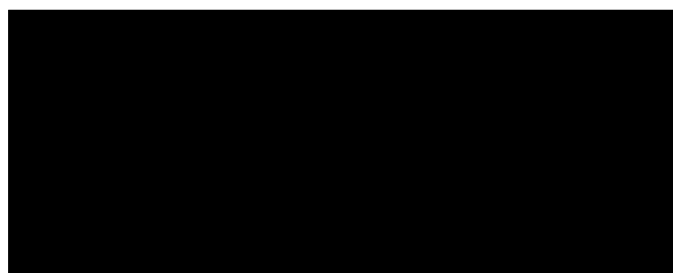
Žádáme, aby celá plocha pozemku p. č. [redacted] k. ú. Útěchov, byla navržena do plochy bydlení B/r1 a vlastníkům pozemku byla umožněna výstavba stavby pro bydlení, rodinného domu.

Máme za to, že námi navrhovanou změnou plochy pro zemědělství na plochu pro bydlení B/r1 nemůže vzhledem výše uvedenému využívání pozemků v uvedené lokalitě dojít k omezení plochy zemědělství.

Podatelé:

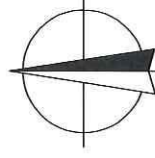
Datum:

Přílohy:



2 – SITUACE PARCEL V MAJETKU

ZEMNÍHO PLÁNU







## **MMB/0302633/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*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 a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih a jejího okolí je detailněji popsáno v textové části odůvodnění výsledného řešení Návrhu ÚPmB – Příloha č. 1.2 karty lokalit v příslušné kartě rozvojové lokality, ze které v obecné rovině vyplývá:*

*"Rozvojová lokalita přímo navazuje z jihu na současnou nízkopodlažní rezidenční zástavbu MČ Útěchov. Řešení rozvojové lokality souvisí se změnou platného ÚPmB B168/15-0/Z. Rozvojová plocha dotváří novou zástavbou jižní část městské části. v centru rozvojové lokality je vymezena plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. v území je nutné výstavbu koordinovat s ochrannými pásmy VVN a VTL plynovodu (jeho přeložka byla realizována v roce 2020) a ochranné pásmo lesa. Lokalita je navržena tak, aby mezi lesem a zástavbou byl volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje přístup a migraci územím. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem."*

*Vymezení plochy zemědělské "A" navazující na rozvojovou lokalitu U-1 vyplývá také částečně z dohody s MŽP ČR ke Konceptu ÚPmB z hledisky ochrany a záboru ZPF.*

*Pro informaci uvádíme, že změna B168/15-0/Z, která plánovala návrhové plochy pro bydlení rozšířit až k hranici lesa v jižní části Útěchova, byla vyloučena po jejím samotném projednání a to z důvodu nesouhlasu Ministerstva životního prostředí s předpokládaným rozsáhlým zábořem ZPF.*

*Vzhledem k uvedenému a také na základě požadavku vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byl rozsah předmětné lokality upraven do podoby zveřejněném v Návrhu ÚPmB.*

*Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v dané lokalitě se tedy jeví účelné a v souladu s platnými právními předpisy, podklady, vizemi a strategií města Brna zejména o vytváření kompaktního města, a proto není 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

Č.j. MMB: 0302639

Priloha: .....

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

7296

**NÁMITKA / PRIPOMÍNKA**

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302639/2020  
Listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Identifikační údaje podatele



mmb1es7739b913

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem občan města Brna

Jsmo 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 Bystřec

Katastrální území Bystřec

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano  
 ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro plochu bydlení, tedy dle připravovaného územního plánu s výškovým limitem B/v4.

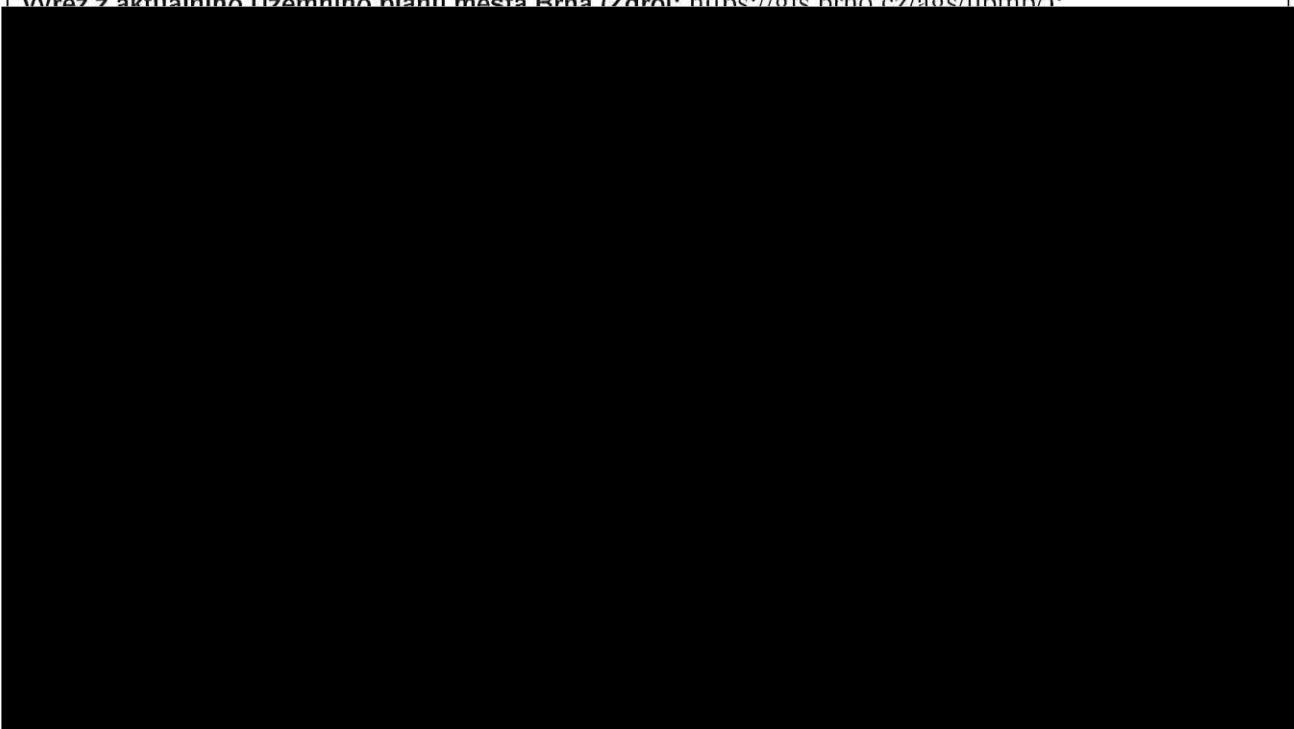
Odůvodnění námítky:

Pozemky v našem vlastnictví jsou ve velmi svažitém terénu, a pokud bychom měli vycházet z nového návrhu územního plánu, tak omezení výškového limitu na B/r2 razantně sníží jejich hodnotu. Před pár lety jsme koupili některé pozemky, které bylo možné zastavit bytovými domy. Změna územního plánu by tento záměr znemožnila, a tudíž i celkově cenu těchto pozemků snížila.

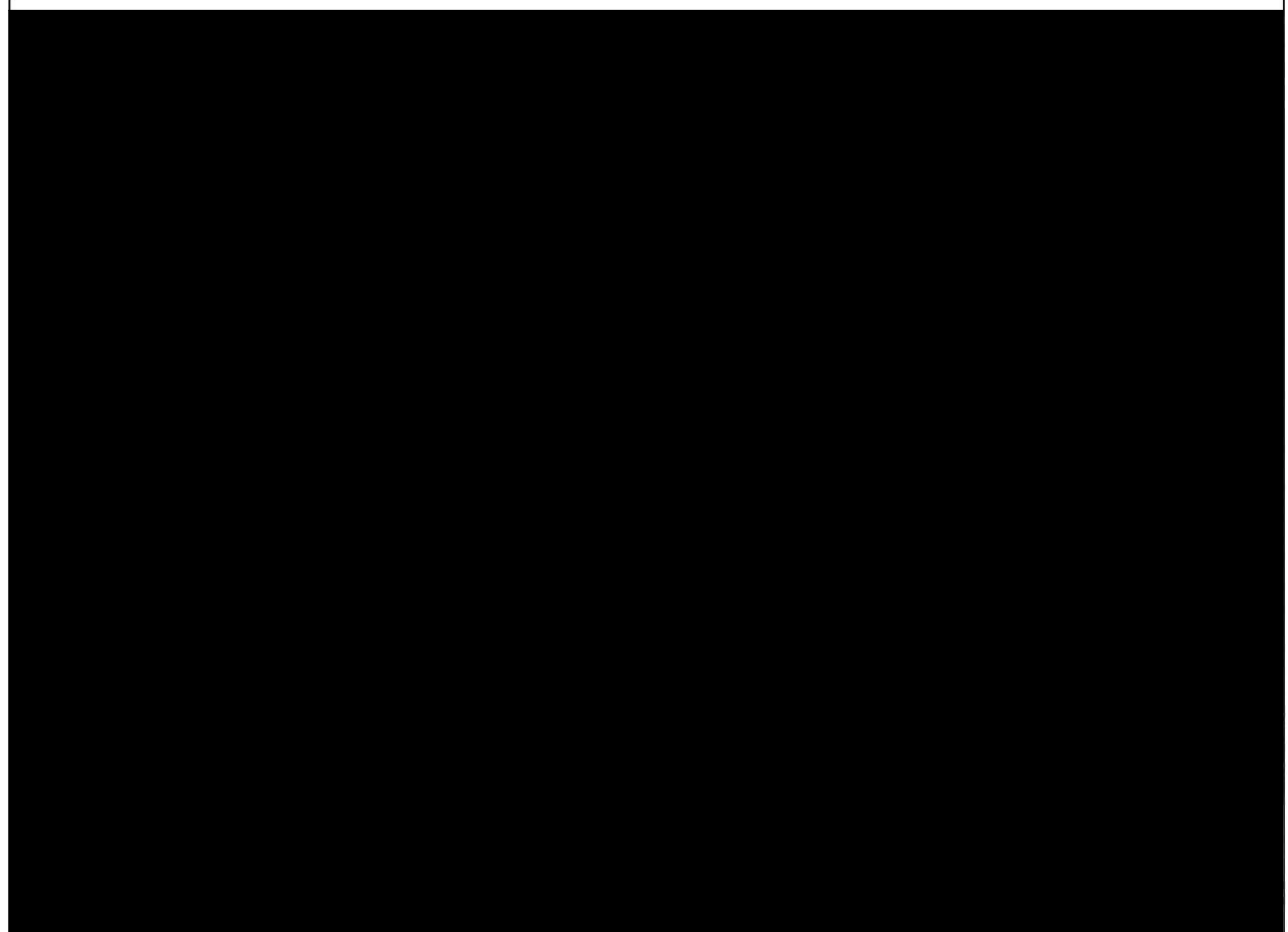
Aktuálně naše pozemky spadají do stejné plochy (BC 0,4) s pozemky, u kterých se ale podle nového územního plánu mění jejich charakter na B/v3. Naše pozemky se ale mají změnit na B/r2. Rádi bychom v budoucnu navázali charakterem zástavby na bytové domy při ulici Šemberova. Vzhledem ke svažitosti našich pozemků a výkladu měření výšek definovaným v nově připravovaném územním plánu, bychom chtěli změnit tuto plochu na B/v4. Pokud bychom měli respektovat nový návrh s plochou B/r2, došlo by ke snížení hodnoty těchto našich pozemků, což je pro nás neakceptovatelné.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námítku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):

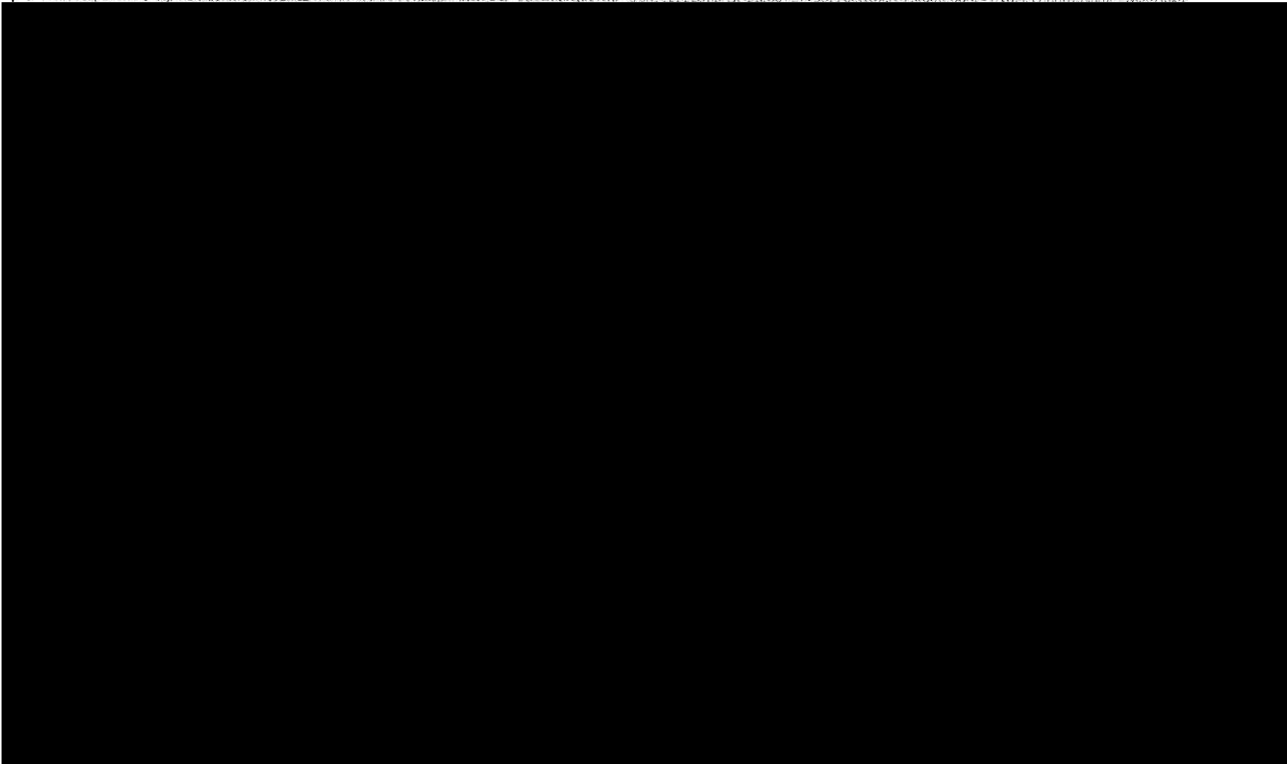




vyznačená hranice parcel č. [redacted]

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))

Bezpečnostní upozornění: sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?hl=rovid=1528&MapOblasid=13683281&MapParamet=6275677022&MapParamCislo=1&MapModreNasir=Marushka



V ..... dne

.....

Podpis:

.....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0302639/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zařazení pozemků p.č. 2051/1, 2050/1, 2050/2, 2049, 2048, 2047, 2041, 2040/2, 2040/1, 2042/2, 2044, 2043/3, 2056/2, 2042/1, vše k.ú. Bystrc do návrhové plochy pro bydlení B/r2 a pozemku p.č. 2093/145, k.ú. Bystrc do stabilizované plochy pro bydlení B/v3, vychází z Konceptu nového ÚPmB. Zpracovatel taktéž vyhodnotil výškovou úroveň 2 (tj. 3 až 10 metrů) jako vhodnou pro předmětnou lokalitu. Sousední bytové domy o 4 nadzemních podlažích mají výšku cca 12 metrů, což s níže poskytnutými možnostmi navýšení v návrhových plochách lze chápat jako vhodné pro vymezení výškové úrovně 2 na výše vyznačených pozemcích. Nelze zde tedy stavět vyšší objekty než ty stávající, výšková úroveň 4 by odpovídala 9 až 22 metrům. Nutno vzít v úvahu řadu rodinných domů při konci ulice Šemberova, kterým by měla nová zástavba odpovídat.*

*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 budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.*

*V návrhových plochách lze budťo:*

*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.*

*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. Nyní lze nad uvedenou úroveň umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m.*



Došlo dne: 29-06-2020

0302666

C.j. MMB:

Příl.:

7401

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města  
Brna

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba

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

Jsem občan města Brna

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

Katastrální území Kníničky, parc. č. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části ANO Ke grafické části ANO K procesu pořizování ANO

Městská část

Brno-Kníničky

Katastrální území

Kníničky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:  
ano

**N/P č. 1:** níže připomínkový návrh ÚPmB se týká lokality, názorně vyobrazené v grafické příloze syté zelenou barvou „Z“. Kupřím cca desítky parcel soukromých vlastníků pozemků je návrhem ÚPmB nepochopitelně vklíněna mezi již existující zónu plochy bydlení zastavěné RD a na ni plynule navazující plánovanou plochou bydlení „B/r2“ a jižně situovanou zahrádkářskou kolonií OSADA III s dostatečným rozsahem zeleně.

Aktuální plán tak navrhuje změnu využití území ze současného špatného stavu (ostatní plocha- neplodná půda) na stav ještě horší. Důsledky dosud neproduktivního a nevhodného využití větší části předmětného území viz fotopříloha s legendou.

Takovou změnu stavu, která nemá oporu v aplikaci ve veřejném zájmu, nepřipouští žádná z platných norem stavebního, občanského, správního práva a práva ŽP. Podatel se proto domáhá změny k lepšímu, a to využít většinu předmětného území nikoliv jako plochu městské zeleně, ale plochu zastavitelnou stavbami určenými k bydlení „B/r2“ v symbióze s již existujícím urbanistickým řešením. Plochu „Z“ navrhuji redukovat na p. [redacted] dětské „Horní hřiště“) a obecní pozemky [redacted] již jako městská zeleň využívané.

## ZDŮVODNĚNÍ:

Kníničky samotné mají ze všech městských částí nejvyšší podíl zeleně na 1 obyvatele, není třeba ji zde z veřejných zdrojů ještě rozšiřovat, zvláště když stávající objem městské zeleně není schopna MČ finančně a fyzicky opečovávat stejně jako Lesy města Brna.

Soukromí vlastníci pozemků, navazujících na zahrádkářskou kolonii OSADA III od p. [redacted]



většinou druhově označených jako *ostatní plocha-neplodná půda* byli a jsou omezeni v rozsahu a kvalitě výtěžnosti nemovitostí již samotným již překonaným ÚP z r. 1994. K druhotnému poškození byli odsouzeni k omezení rozsahu a kvality výkonu vlastnického práva direktivní směnou v důsledku státní zemědělské politiky z přelomu milénia – konkrétně Komplexní pozemkovou úpravou (KPÚ) z r. 2002 – viz jejich nabývací tituly k uměle vytvořeným parcelám za účelem dorovnání zbytkové výměry po scelování pozemků z období kolektivizace zemědělství. Bez možnosti oplocení (prosadila ji pouze místní samospráva pro p.č. [redacted] pro jediný zdejší pozitivní prvek z hlediska využití území = DĚTSKÉ HRŠTĚ a částečně podatel - vlastník p.č. [redacted] nebylo možno z bezpečnostních aj. důvodů označený v ÚP jako „Z“ využívat ani pro *individuální rekreaci*, natož pak jako deklarovaný *zemědělský půdní fond* – pozemky jsou na zhutněné navážce.

Nabytím účinnosti pozdě kritizovaného ÚP z r. 1994 a KPÚ tak v lokalitě, plošně determinované současným návrhem ÚPmB výměrou 165 tisíc m<sup>2</sup>, vzniklo prostředí faktické divoké veřejné městské zeleně s trvalou ekologickou a erozní zátěží, dlouhodobě využívané bezdomovci, narkomany a kriminálními živly – viz příložené názorné příklady fotografií z místa.

Smyslem N/P č. 1 je prokázat negativní důsledky podcenění zásad územního rozvoje ve špatném ÚP z r. 1994 s dopadem na obrácený efekt ÚP, jehož aplikací došlo v daném místě naopak k **úpadku z hlediska využitelnosti území, a to k materiální újmě jak místní samosprávy, tak k újmě vlastníků pozemků v lokalitě, dotčených regulami ÚP.**

Návrh ÚPmB, vyhlášený VV č. j. MMB/0202272/2020, resp. VV MMB/0237917/2020, napadám námitkou, podanou dle ust. § 52 odst. 2 z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, (SZ) v platném znění, neboť návrhem ÚP prosazovaný stav nezlepšuje, ale ještě zhoršuje praxí neosvědčený stav využití předmětného území. Navrhovat využití mnou vlastněné parcely č. 3321 *ke nestavební-volné, stabilizované funkci – plochy krajinné zeleně* znamená pro vlastníka významně znehodnotit jeho nemovitost, omezit ho ještě více ve výkonu vlastnického práva i oproti dnes již redukovanému stavu. Koliduje s usnesením NSS č.j. 1Ao 1/2009-120 o překročení spravedlivé míry vlivu na má vlastnická práva. Napadený návrh vyvolává riziko dalšího nepřiměřeného omezení výlučného vlastnictví k pozemku z důvodu budoucí možné náhrady v případě územních změn a direktivních výměn pozemků, pokud by byly uplatněny dle ust. § 102 z.č. 183/2006 Sb., SZ.

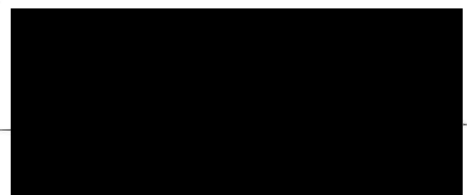
N/P č. 1, uplatněná i vůči procesu pořizování návrhu ÚP, upozorňuje v praxi prokázané působností ÚP z r. 1994, na odklon od zásady nenadřazovat ÚP nad míru stanovenou jinými zákony na úkor základního lidského práva soukromého vlastnictví, na které upozornil veřejný ochránce práv již v r. 2011 (sp. zu. 6253/VOP/SN). Vztaheno k připravovanému ÚP a zde napadené lokalitě v k.ú. Kníničky by schválením navrhované verze došlo podle stanoviska VOP ke kolizi s čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod.

**N/P č. 2:** se týká nezbytnosti zásadního celkového přehodnocení návrhu ÚP z hlediska zcela změněných ekonomických zdrojů, na nichž se má ÚP realizovat v nejbližších desetiletích s **dopady ekonomických důsledků pandemické krize na rozpočty místních samospráv**. To musí vést autory návrhu k bezpodmínečné redukci cílů plánovaných změn a korekci očekávaných zdrojů, což návrh dosud nereflektuje. Návod, jak v praxi čelit nepředvídaným překážkám v realizaci finalizovaného ÚP,

**odůvodňuji v následujícím návrhu východisek, aplikovaných na místní konkrétní podmínky zájmové lokality:**

1. Zónu, specifikovanou v N/P č. 1 vyňat ve většinovém rozsahu celkové výměry cca 165 tisíc m<sup>2</sup> ze záměru využít území jako „Z“ (či „ZR“) – *městská zeleň* a ponechat v ní pouze dvě její východní okrajové části, tj. dětské HORNÍ HRŠTĚ a rovněž obecní parcely č. [redacted]. Obě jsou nejméně vhodné k využití jako *plocha bydlení – B/r2*.
2. Veškerým pozemkům v soukromém vlastnictví, situovaným v předmětné zóně, **přiznat status plochy bydlení**. Tím zabránit další výše prokázané devastaci území. Mnou navrhovaná změna by znamenala **významné snížení spotřeby veřejných prostředků a redukci nároků na výkony lidských zdrojů do dotčeného území**.
3. **Hmotné, intelektuální a odpovědnostní faktory, spojené s výkonem vlastnických práv přenést na soukromé fyzické osoby, které je dobrovolně a v zájmu naplnění ústavních práv jistěných LZLPS chtějí na sebe převzít.** Soukromí vlastníci těchto pozemků v rámci své přirozené snahy zhodnocovat a chránit svůj majetek s vyšší mírou efektivity než státní moc, očekávají, že **státní investice do inženýrských sítí, nacházející se již od 80. let m.s. v bezprostřední blízkosti soukromých pozemků či přímo na nich, tak budou konečně využity.**
4. Navrhovaná změna využití území jako stavebních pozemků garantuje pro budoucnost nejen snížení režijních nákladů města/obce/městské části, ale i zvýšení bezpečnosti příměstského prostředí, zvýšené péče o okolní krajinu, zadržování vody v krajině a další operativnější veřejnou správu území.

V Brně, 21. 6. 2020

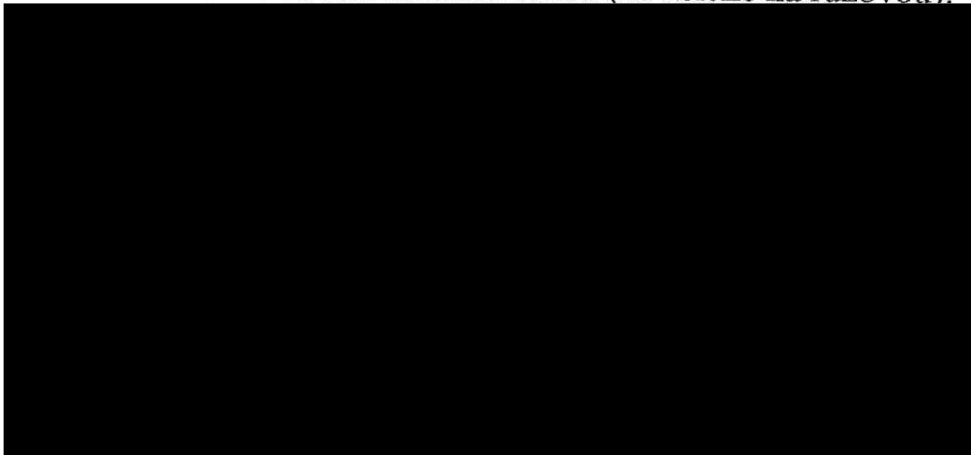




## Příloha k NÁMITCE k Návrhu ÚPmB

Podatel Ant. Filla, k.ú. Kníničky, p.č. 3321 a sousedící změna ze „Z“ na „B/r2“ – plocha bydlení

Území dotčené navrhovanou změnou (ze zelené na růžovou):



Legenda k fotodokumentaci (str. 2 přílohy):

Obr. nahoře:

Stav většiny plochy p.č. [redacted] k.ú. Kníničky v březnu 2018 den po zahájení revitalizace pozemku, dotčeného důsledkem změny využití území dle ÚPmB z r. 1994. Většina „ostatní plochy-neplodné půdy-území určené k rekreaci“ zarostlá náletovými dřevinami a houštím.

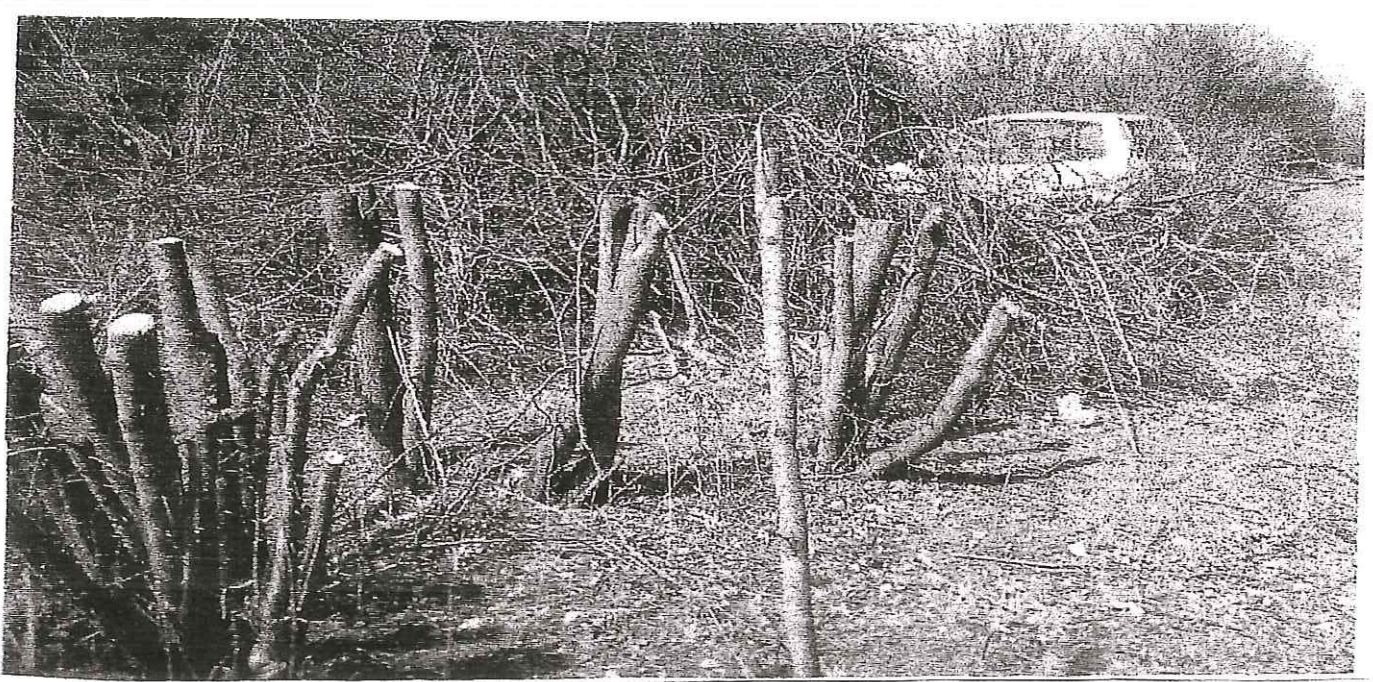
Obr. uprostřed:

Čtvrtina pozemku ve východní části parcely o rozloze [redacted] byla údajně asi 10 let využívána bezdomovci a narkomany. Vzdálenost od dětského hřiště 20-30 metrů! Odstraněním ekologické a kriminální zátěže vybagrováním černé stavby podzemního bunkru a zabezpečení prostoru na náklady a rizika vlastníka pozemku došlo v rámci veřejného i soukromého zájmu k nespornému zkvalitnění životního prostředí v území, kde původní ÚP zapříčinil pravý opak. Proto vnutit mu znovu status „městské zeleně“ znamená vznik škod.

Obr. dole:

V pozadí zřetelná stavba hojně užívaného oploceného dětského hřiště. Pozemek p.č. [redacted] ukazuje rozdíl stavu těsně před dokončením revitalizace plochy, vyrovnáním terénu a rekultivací půdy, t.č. již využívané k zahrádkářské činnosti, stoprocentnímu zadržování vody v krajině, zabezpečení před pokračováním půdní eroze, před nápadem kriminalitou, nahrazenou využitím k volnočasovým aktivitám. Vhodné místo pro ostatní vlastníky sousedních parcel k výstavbě rodinných domů!!!







## **MMB/0302666/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pozemek parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky se podle stávajícího územního plánu nachází ve stabilizované ploše nestavební – volné, s funkcí zemědělský půdní fond. Využití takových ploch je dle regulativů stávajícího územního plánu velmi omezené – plochy s funkcí zemědělského půdního fondu (který není součástí stavebních ploch) slouží zejména k hospodaření se zemědělskou půdou. Podmíněně přípustné je využití pro nestavební funkce, pro umístění dočasného oplocení. Současně se zhruba polovina pozemku nachází v ochranném pásmu dálnic a rychlostních komunikací (v tomto případě silnice R43) nacházejících se mimo zastavěné území města. Pro tento pozemek tedy nebylo vzhledem k uspořádání území plánováno stavební využití ani v aktuálně platném územním plánu.

Podle návrhu územního plánu je pozemek nově zařazen do stabilizované plochy městské zeleně (Z), a to mimo zastavěné území města. V těsném sousedství je pak vymezen koridor dopravní infrastruktury Bc/1.

Dle metodiky zpracovatele nového územního plánu jsou vymežovány plochy o minimální výměře 5000 m<sup>2</sup>. Pozemek tedy nelze vymezit jako samostatnou plochu bydlení, ani jej přiřadit k již stávající ploše B/r2, jelikož s ní nesousedí. Pozemek se navíc částí nachází v rámci rezervy dopravní infrastruktury Bc/R1, kde je nutné prověřit prostorové nároky pro vedení komunikace. Toto řešení vychází z nadřazené ÚPD ZÚR JMK. Pro bydlení tedy není vhodná.

Co se týká pozemku parc. č. 455/89 v k.ú. Kníničky, ten je ve stávajícím územním plánu vymezen v návrhové ploše městské zeleně, funkční typ plocha ostatní městské zeleně (ZO), která je součástí ploch nestavebních – volných, současně se nachází uvnitř zastavěného území (sousedí přímo se stabilizovanou plochou čistého bydlení (BC)) a současně se nachází mimo ochranné pásmo rychlostní komunikace. V návrhu územního plánu je tento pozemek součástí návrhové plochy bydlení B/r2, neboť sousedí s jinými, již dnes zastavěnými pozemky, přičemž je rovněž uvnitř zastavěného území. Je tedy zřejmý rozdíl ve srovnání s pozemkem parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky.

Pozemek parc. č. 452/1 v k.ú. Kníničky je pak stávajícím územním plánem vymezen jako návrhová zvláštní plocha pro rekreaci (R), současně se nachází uvnitř zastavěného území a v návrhu územního plánu je tento pozemek zařazen do plochy stabilizované městské zeleně (Z). Je tedy zřejmý rozdíl ve srovnání s pozemkem parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky.

Návrh územního plánu vymezuje celou řadu nových ploch pro bydlení, včetně rozvojových lokalit Ky-8 U Luhu (na které se v současnosti nachází areál lehké výroby a administrativy, řadový dům a neudržované plochy zeleně) a Ky-5 V Hlubočku (která je v současnosti obdělávanou zemědělskou půdou), kde jsou vymezeny návrhové plochy smíšené obytné C/v2, resp. C/r2. Další plochy určené pro bydlení nejsou v okolí pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky potřeba.

Návrh územního plánu je ohledně vymezení plochy městské zeleně (Z) na pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky, resp. na řešení celé lokality, v souladu s požadavky rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, neboť změna pozemku je nediskriminační, není svévolná a představuje minimální zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.

Výše uvedené zařazení pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky do návrhové plochy městské zeleně (Z) je výhledové. Do doby realizace veřejné zeleně (jejíž podmínkou je i majetkové vypořádání a která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu) bude možné pozemky užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz 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.*

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatel předpokládá hlubokou ekonomickou krizi vlivem Covid pandemie, požaduje aby zpracovatel v návrhu ÚP zredukoval plánovaný rozvoj.*

*Návrh ÚP je strategický rozvojový dokument, který koordinuje prostorový rozvoj města na desetiletí dopředu a také zohledňuje zkušenosti z předcházejících desetiletí vývoje města, kdy se ani v době krizí výstavba města nikdy zcela nezastavila. Např. městskou infrastrukturu město musí plánovat a realizovat v dlouholetém předstihu krize/nekrize.*

*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.*



7441

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 29 06 2020

Č.j. MMB: 0302697

Pril.: .....

# PODÁNÍ K NÁVRHU

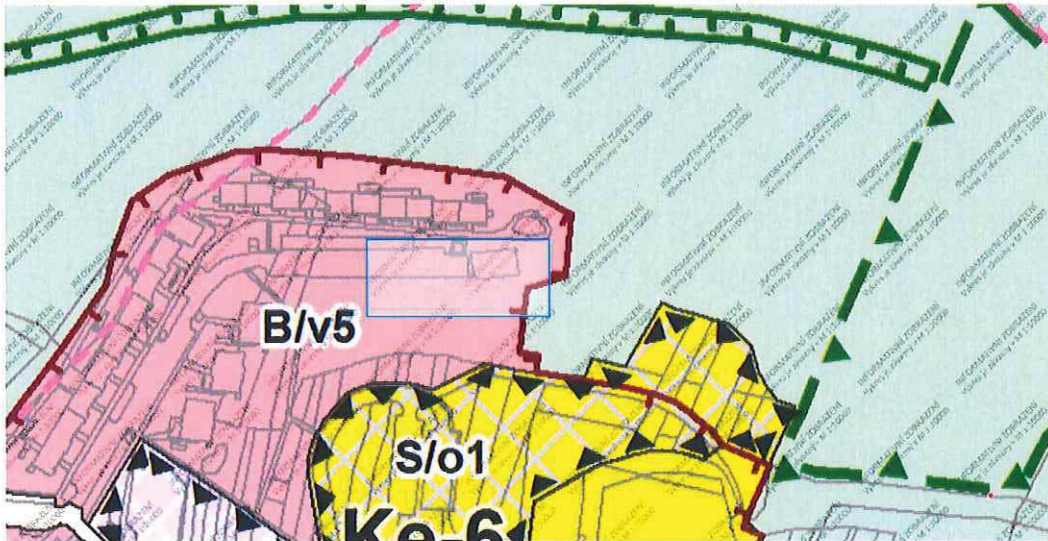
## Návrh Územního plánu města Brna

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Podatel</b>                    |               |
| <b>Typ subjektu:</b>              | Fyzická osoba |
| <b>Příjmení, jméno:</b>           | [REDACTED]    |
| <b>Adresa / sídlo:</b>            | [REDACTED]    |
| <b>Kontakt:</b>                   | [REDACTED]    |
| <b>Vlastnický vztah podatele:</b> | [REDACTED]    |

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

1 P. [REDACTED] Břehoutovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p. [REDACTED] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

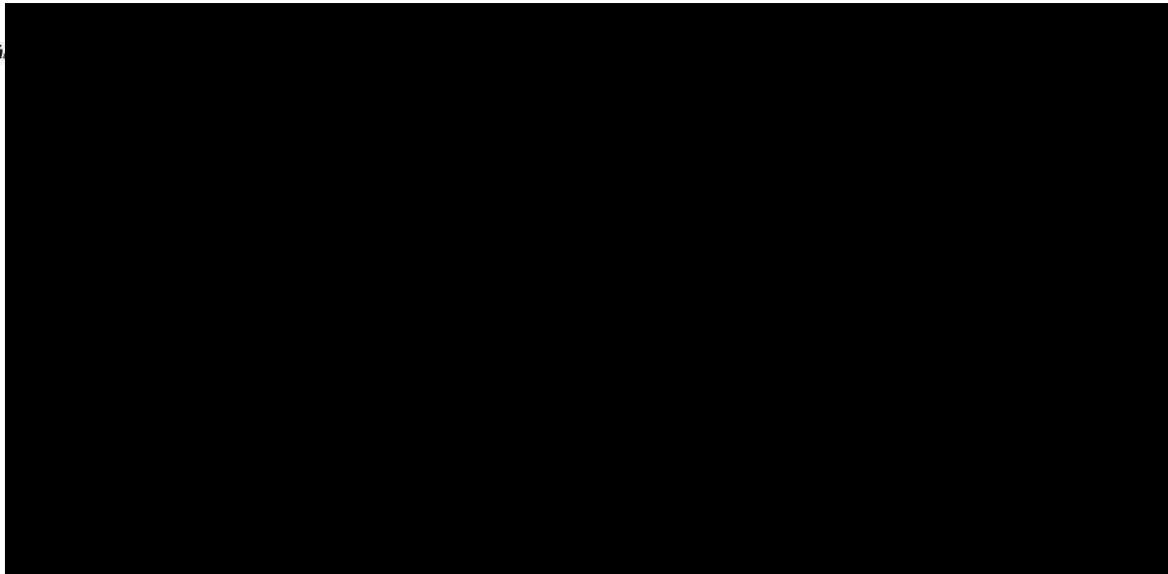
Námítka číslo 1 (zákres)



|                |               |   |
|----------------|---------------|---|
| <b>Námítka</b> | <b>číslo:</b> | 2 |
|----------------|---------------|---|

2 P.č. [REDACTED] (lokalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoží objektu. 2

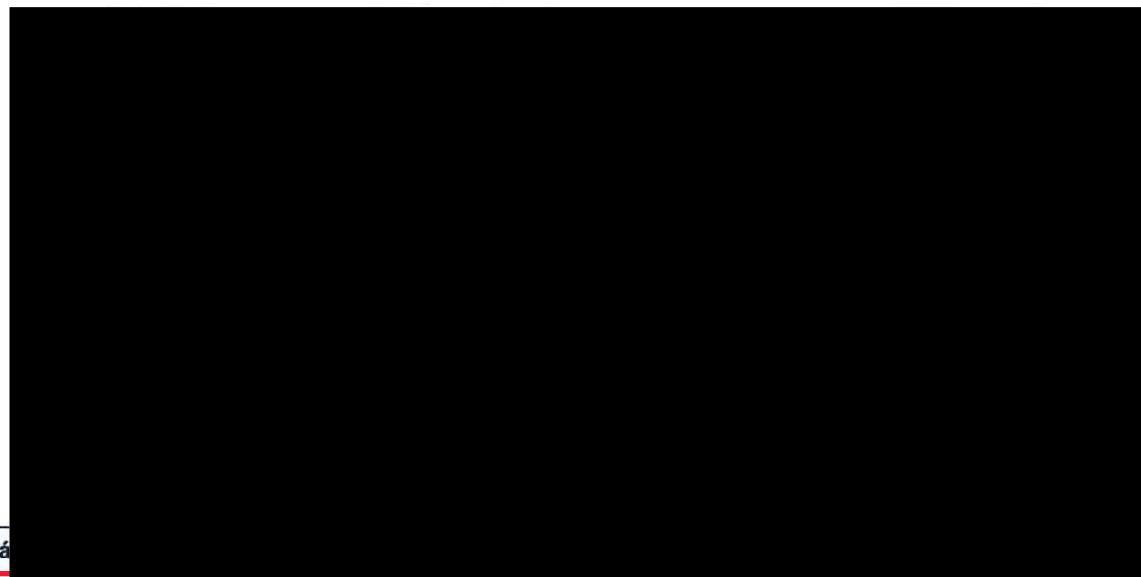
Ná



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 3 |
|---------|--------|---|

(lokality Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B/r/2 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. [redacted] 1 apod.)

Námítka číslo 3 (zakres)

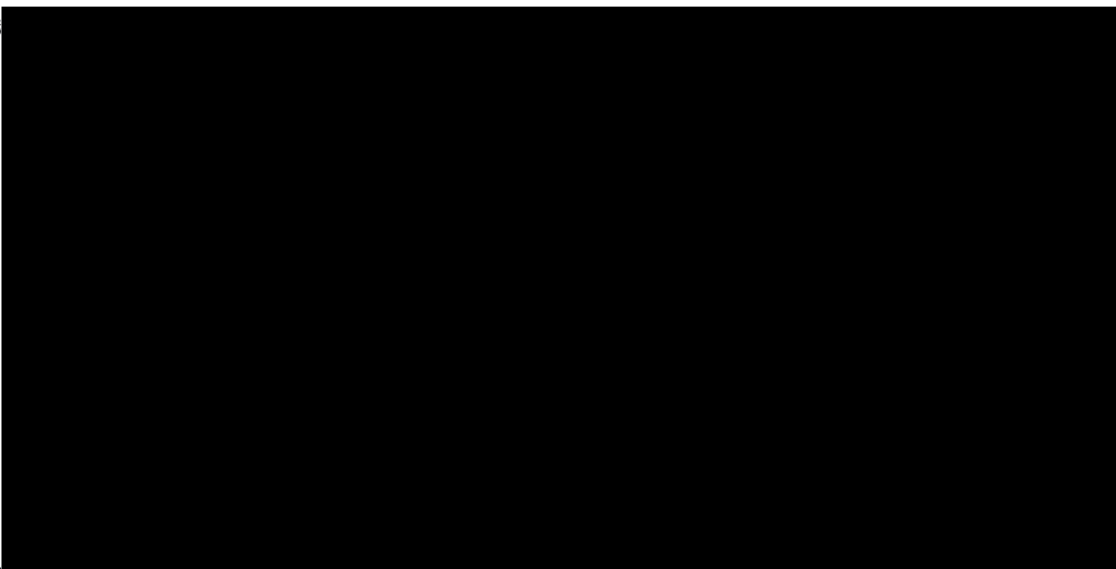


Ná

p.č. [redacted] úzká část jižního cípu p.č. [redacted] (lokality Stamicova - Zadlouží) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodné částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.



Námítka



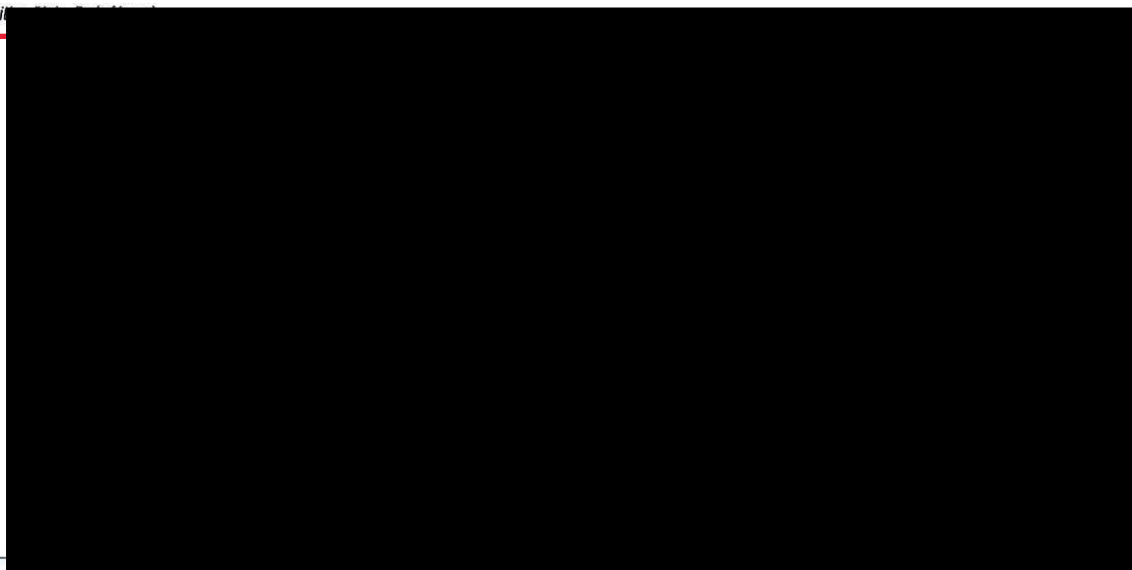
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 5 |
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] - (lokality Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

5

5

Námítka



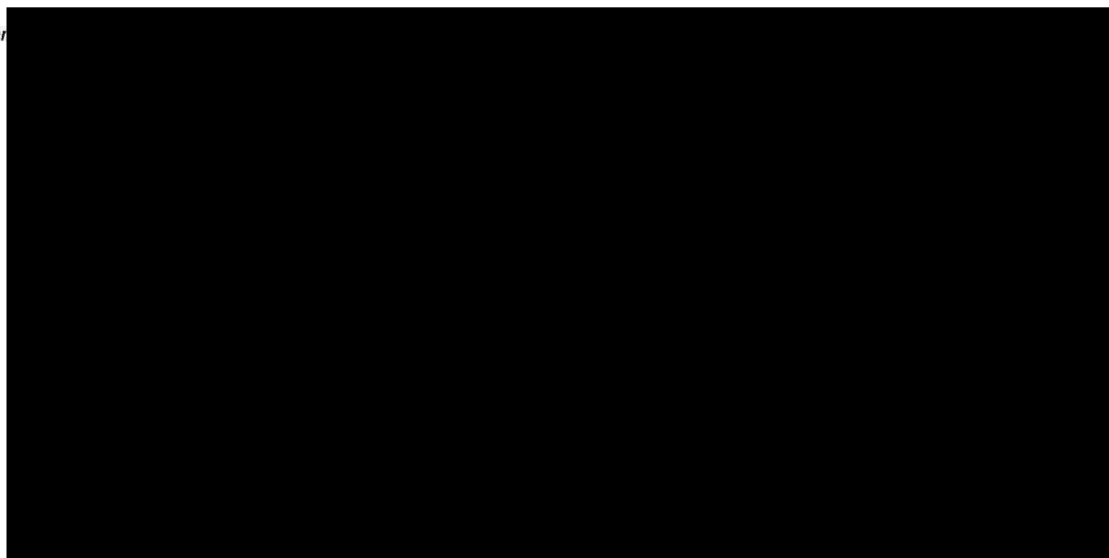
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 6 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] a případně část p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 2) žádáme o přiřazení k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by měla zachována prostupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obslužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.

6

6

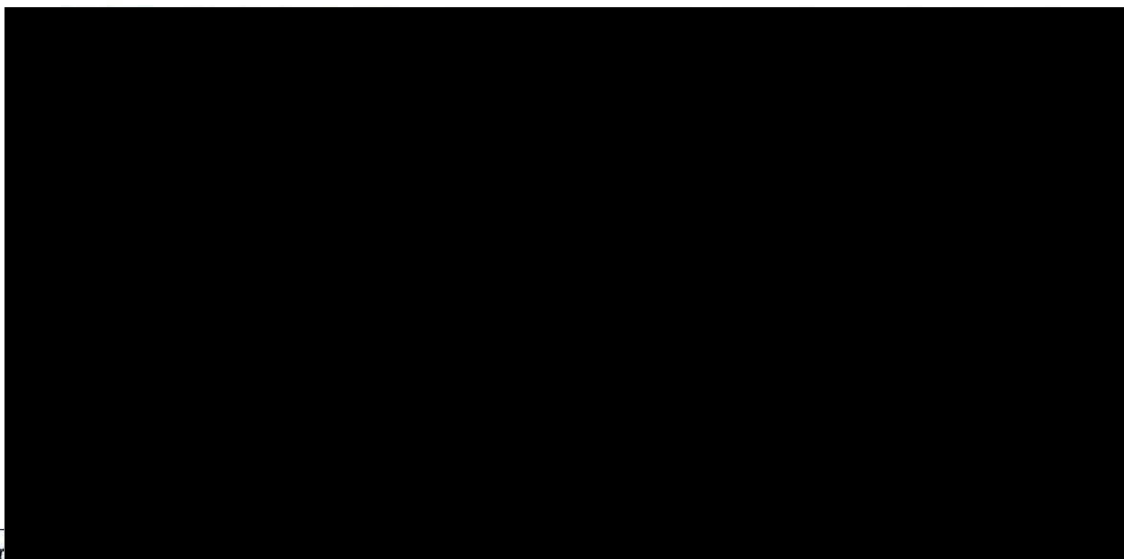
Nár



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 7 |
|---------|--------|---|

7 (v poloze a rozloze viz zákres), (lokality Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obsluhováno městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku (ostatní plocha zeleně) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č. [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů.

Námítka číslo 7 (zákres)

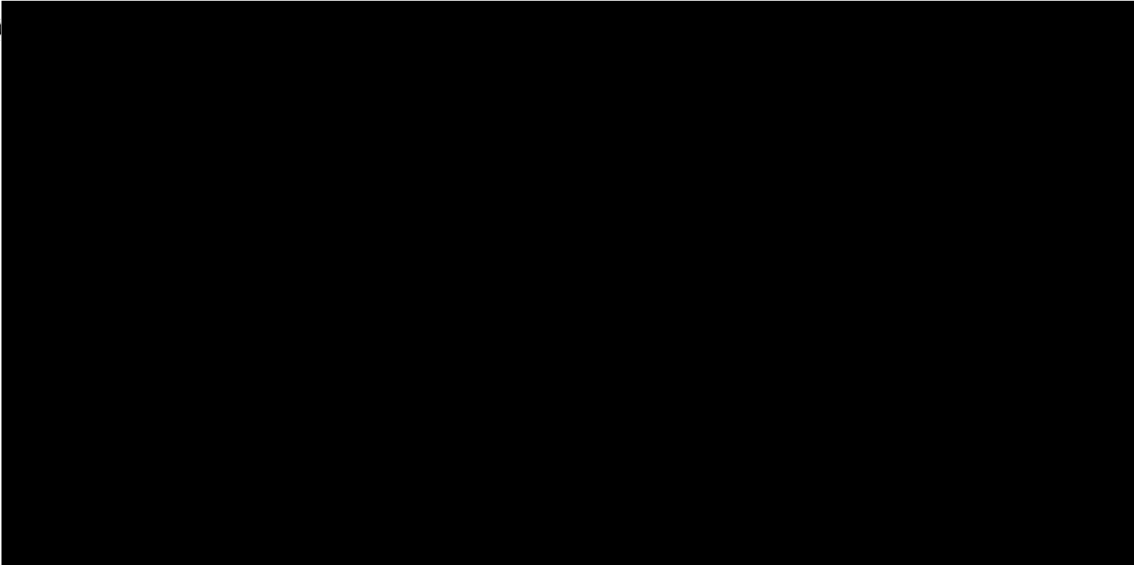


|     |  |  |
|-----|--|--|
| Nár |  |  |
|-----|--|--|

8 Část p.č. [redacted] (v poloze a rozsahu - viz zákres), (lokality lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro umístění zástavby RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] podél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obsluhováno stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).



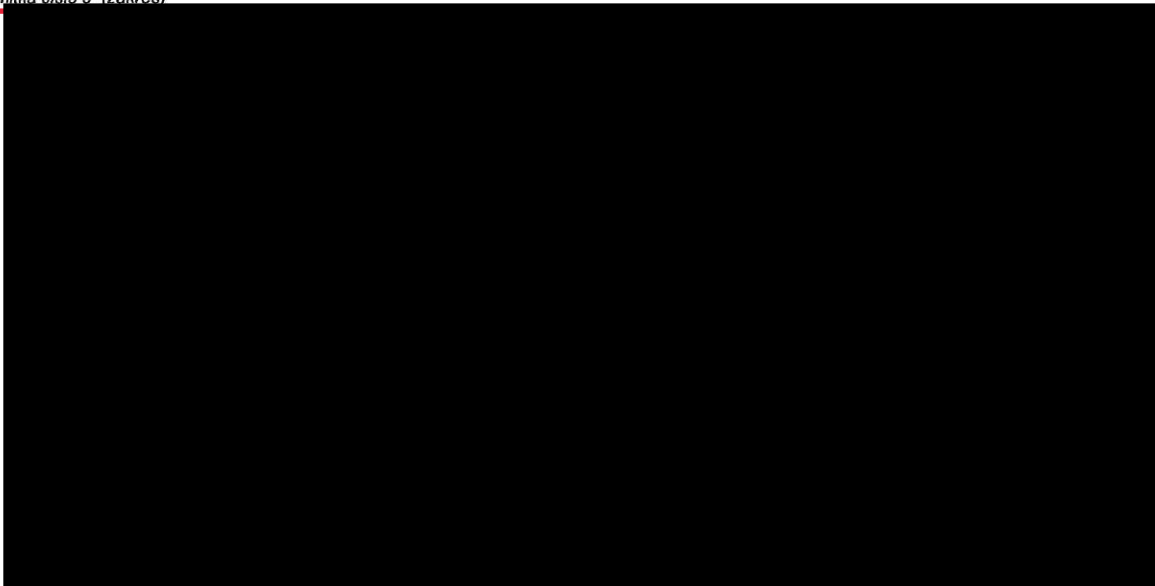
Námítka



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 9 |
|---------|--------|---|

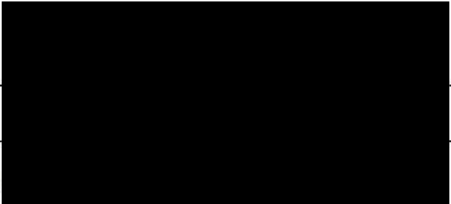
Část p.č. [redacted] v rozsahu uvedeném v zákresu (lokality Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která umožní dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnat llnie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] jsou de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

Námítka číslo 9 (zákres)



|  |        |
|--|--------|
| V ..... <i>Jana</i> ..... dne ..... <i>28. 6. 2020</i> ..... | Podpis |
|--|--------|

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



## **MMB/0302697/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námítce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.*

*V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.*

*K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námítka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se 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.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:*

*Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".*

*V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.*

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

*Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní*



*zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezení ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.*

*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-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. 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-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.*

*Tím není ve výsledku 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.3**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního 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 č.4**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkoví nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nevhodné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).*

*Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "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."*

*Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu, vymezit jako zastavitelnou plochu.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitimní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námítky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námítky upraven.*

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

*Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. 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-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.*

*Tím je námítce nevyhověno.*

*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 nevyhovuje.*



### **Odůvodnění:**

Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m<sup>2</sup>) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.

Dále je nutné uvést, že 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.“

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:**

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j. přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje 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 výše uvedeného a své odbornosti 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. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné 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.

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnický, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".

Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.

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: 26-06-2020

0302883

7525

## NÁMÍTKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0302883/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1e57739ba18

### 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/přípomínky

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 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.

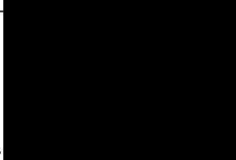
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

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





0 20 40 60 80 100 m  
1:2,000

## **MMB/0302883/2020**

### **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.*



7524

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

0302902

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0302902/2020

listy: 1

přílohy:

li/sv:

## Fyzická osoba/právníká osoba

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

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Přízřenice



es7739ba29

## 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 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.

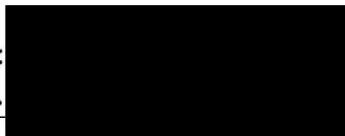
**Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.**

Příloha:

- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020

Podpis:



\*nehodící se škrtněte





0 20 40 60 80 100

## **MMB/0302902/2020**

### **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.*



7523

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 26-06-2020 0302916

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

Čj. MMB.....

Pril.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0302916/2020

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti

Datum narození/  
 Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
 sídlo



mmb1es7739ba37

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 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 zahrnuta 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:<br>..... |
|----------------------|------------------|

\*nehodící se škrtněte





## **MMB/0302916/2020**

### **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.*



7438

| NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA   |   |   |
|--|---|---|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD   | ÚPmB  |   |
| Identifikační údaje podatele   |   |   |
| Fyzická osoba/právnícká osoba  |   |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | [redacted]  |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | [redacted]  |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  | [redacted]  |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou<br>Katastrální území Žebětín<br>[redacted] |   |
| 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 - Žebětín  |   |
| Katastrální území  | Žebětín   |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  | ŽEBĚTÍN - HRADISKO (viz. PŘÍLOHA)<br>[redacted]   |   |
| Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ  |   |   |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano - zakreslení lokality do mapy<br><input type="checkbox"/> ne   |   |   |
| <p>V připravovaném Územním plánu města Brna je využití této oblasti vytyčeno jako plocha zahrádek (I), kde se počítá s rekreací formou zahrádkaření. Současná oblast Hradisko, je dle platného územního plánu chatovou oblastí, tedy plochou s objekty k individuální rekreaci. V této oblasti celoročně (trvale) žijí desítky rodin. Již roky tedy slouží dotčené pozemky pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech anebo jsou využívány pro celoroční bydlení. V reálu je zahrádkaření na těchto pozemcích spíše okrajovou formou využití volného času. Převažují jiné formy rekreace a i trvalé celoroční bydlení, čemuž odpovídá i vzhled jednotlivých pozemků a celkový charakter této oblasti. Velikosti pozemků v této lokalitě patřící jednotlivým vlastníkům běžně přesahují 500 m<sup>2</sup>. Mnohdy se jedná o pozemky větší než 1000 m<sup>2</sup>. Je tedy zřejmé, že velikostí tyto pozemky neodpovídají rozměrům zahrádky. Taktéž původní stavby, které se v této lokalitě nacházejí, jsou stavby pro rodinnou rekreaci a svými rozměry zcela jasně nezapadají do koncepce plochy zahrádek a mnohé jsou vybaveny pro celoroční obývání.</p> |   |   |

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29-06-2020  
 Č.j. MMB: 0302943  
 Příl.: .....

Taktéž v dané lokalitě vznikají stavby vybavenosti, díky nimž se rozvíjejí služby podporující rekreační aktivity v přírodě jako např. půjčovna kol. Stavby podstatně větší, než chaty pro rodinnou rekreaci.

Lokalita Hradisko přímo navazuje na Podkomorské lesy, které jsou protkány množstvím turistických, cyklo i běžeckých tras. Slouží tedy a měla by dále sloužit jako kvalitní a odpovídající zázemí pro rodiny, které tyto rekreační aktivity provozují a pro celoroční bydlení.

Na základě výše zmíněných skutečností žádáme o přehodnocení návrhu a zavedení lokality alespoň jako rekreační oblasti se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80 m<sup>2</sup> s výškovou úrovní do 7 m.

Domníváme se, že ustavením této lokality jakožto rekreační, se předejde situaci, kdy vlastníci pozemků budou tlačeni hledat nežádoucí cesty a alternativy stavebních úprav, aby jejich nemovitosti odpovídaly potřebám spojeným s optimálním využíváním pozemku.

Zajisté je třeba chránit přírodní bohatství, které se v blízkosti dané lokality nachází. Při úvaze nad ochranou přírodních a krajinných hodnot území by však bylo jistě vhodné zvážit zejména vliv sousedící hustě osídlené zástavby Kamechy, jakož i plánovaný obchvat Žebětína, který bude těmito obyvateli využíván a povede přímo kolem Žebětínského rybníka a chráněného území. Dále povede téměř kolem chatové oblasti po ulici Chrповá sběrná komunikace. Nabízí se rovněž otázka, proč jiné podobné lokality kolem Žebětína byly zařazeny jako plochy s objekty k individuální rekreaci a tato nikoliv. Čím je tato lokalita zvláštní, čím se odlišuje? Jsme přesvědčeni, že ve srovnání s výše uvedenými blízkými zásahy do prostředí bude mít využívání chatové oblasti jakožto rekreační minimální dopad na okolí. Zcela jistě se nejedná jen o regulativy, které budou přírodu chránit, je v osobním zájmu samotných vlastníků pozemků, kteří si tuto oblast vybrali k obývání, aby okolní příroda zůstala co možná nejvíce neporušená.

V Brně

Dne 27.6.2020

Podpis:

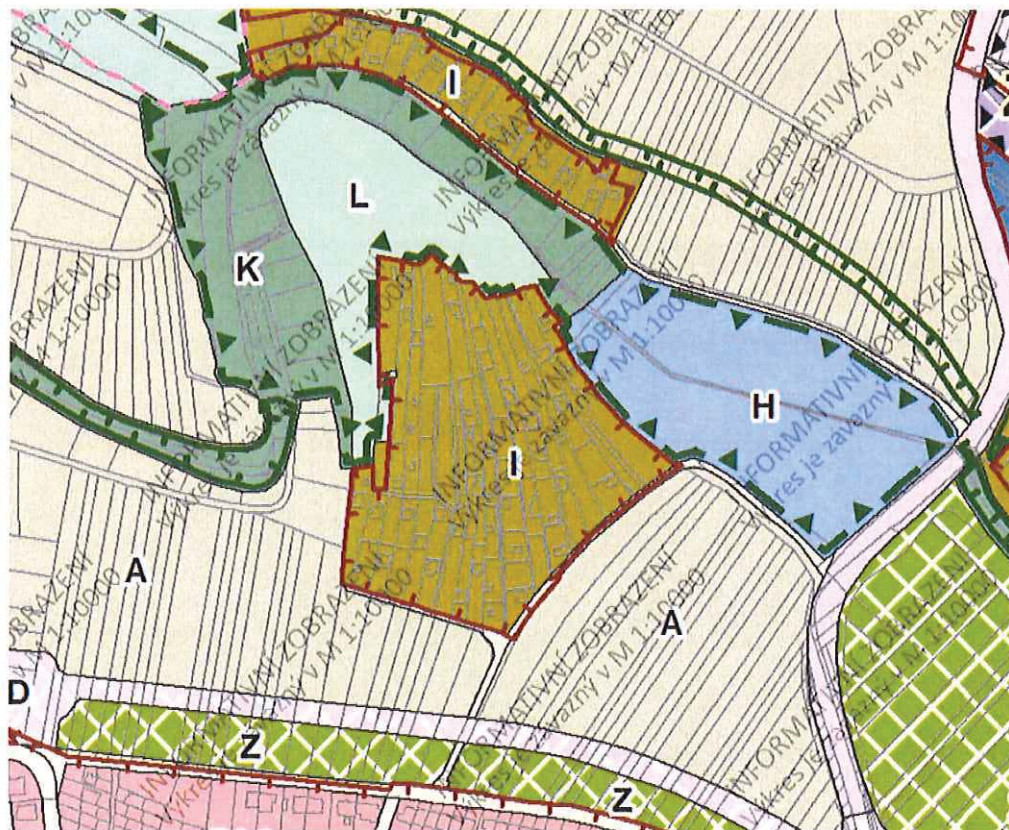
.....

.....

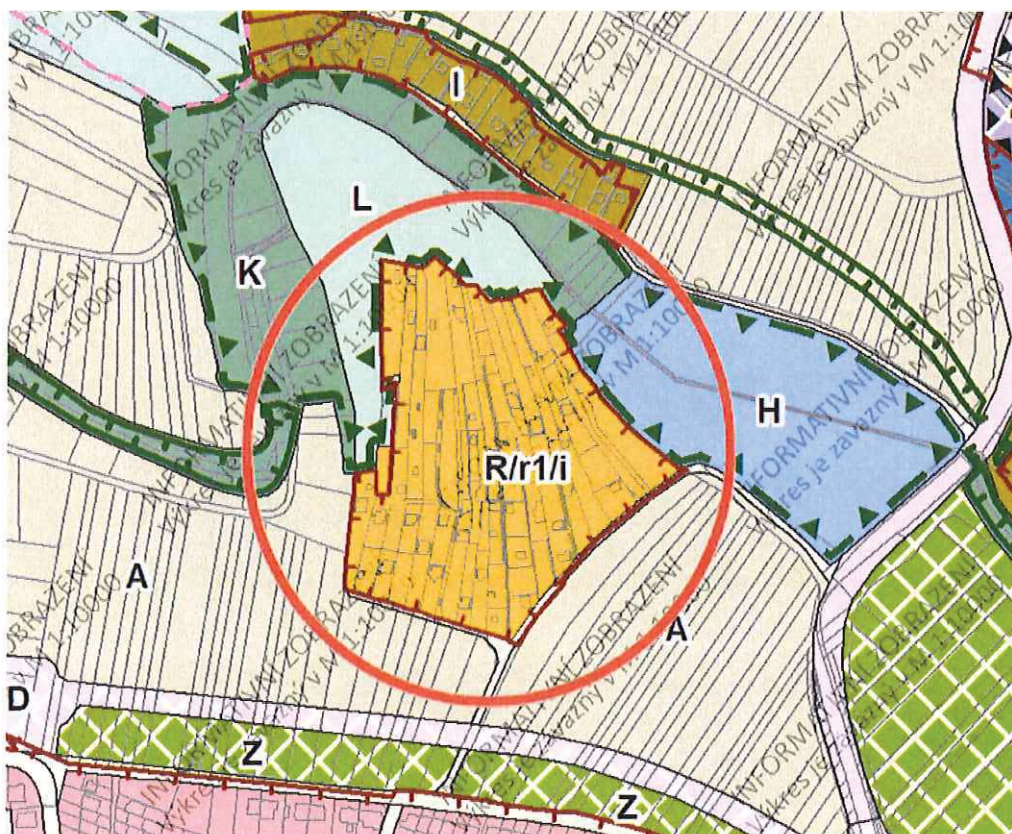
*\*nehodící se škrtněte*



Návrh ÚPmB 2020



Změna návrhu ÚPmB 2020



## **MMB/0302943/2020**

### ***Námitka***

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

#### **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 dvou variantách konceptu, jedna varianta konceptu navrhovala plochu lesní. Vzhledem k velikosti plochy, k velikosti jednotlivých pozemků a staveb na nich umístěných, lze připustit požadovanou změnu funkčního využití na R - tj. včetně staveb pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>.*

*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  
0302951

7522

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0302951/2020

lístky: 1 přílohy:

druh: li/sv:

### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo



mmb1es7739ba55

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 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.**

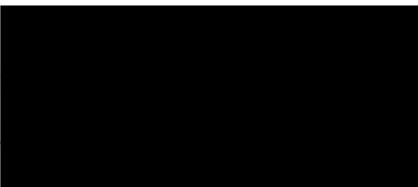
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

**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/0302951/2020**

### **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:

0302952

Pril:

7280

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna  
Lokalita Brno - Ořešín

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem občan města Brna

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

Katastrální území Ořešín

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

• K textové části

• Ke grafické části

• K procesu pořizování

Městská část

Brno - Ořešín

Katastrální území

Ořešín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

- ano
- ne

**Jako vlastník pozemků vznáším tuto NÁMITKU:**

NESOUHLASÍM s navrhovanou změnou u pozemků v mém vlastnictví parc č. [redacted] v k.ú. Ořešín jejich zařazením do kategorie využití území „Z“ – plochy městská zeleň.

NAVRHUJI zařadit pozemek v mém vlastnictví parc č. [redacted] v k.ú. Ořešín do kategorie využití území „B/r1“ plochy bydlení, a to jejich připojením k rozvojové ploše pozemků v území pod označením Or-2 Klimešova-Jasná.

**ODŮVODNĚNÍ:**

Důvodem je skutečnost, že celá lokalita pozemků „Na pískách“, zahrnující i můj pozemek, na jedné straně přímo sousedí s návrhovou plochou bydlení B/r1 v lokalitě Or-2 Klimešova-Jasná a na druhé straně je plocha významného krajinného prvku „U skály“ a lesní pozemky, které dle mého názoru plně dostačují k plnění funkce veřejného prostranství a plochy zeleně. Za takových podmínek se zařazení mého pozemku do kategorie využití „Z“ – městská zeleň jeví jako nadbytečné a velmi omezující na mých právech vlastníka užívat pozemek alespoň k zemědělské činnosti, které tento pozemek jako orná půda má. Nyní se sice pozemek nevyužívá k intenzivní zemědělské činnosti, ale mám zájem jej užívat výlučně, a ne s ostatními občany a návštěvníky k jejich rekreaci a pro jejich volnočasové aktivity. Městská část Brno-Ořešín mě ani o tomto svém záměru neinformovala, ani se mnou nejednala o odkoupení těchto mých pozemků za účelem



zřízení veřejné plochy.

Naopak mým záměrem je mít možnost tento pozemek v budoucnu využít jako pozemek stavební k mému bydlení. Proto navrhuji jeho zařazení do kategorie B/r1 rozšířením lokality Or-2 Klimešova-Jasná. Mám za to, že lze i zde, prostřednictvím podmínky zpracování územní studie, zajistit dostatek veřejných ploch a vybavenosti při zajištění dobré dopravní obslužnosti celého území. Rozšířením lokality Or-2 o lokalitu pozemků „Na pískách“ tak dostane Městská část Brno – Ořešín k dispozici větší variabilní prostor na uspořádání výstavby tak, aby reflektovala její záměr vytvořit zde rezidenční bydlení s dostatečným veřejným prostorem potřebným pro hezké bydlení všech občanů. To je i základním principem a premisou tohoto návrhu nového územního plánu. Pokud se týká problematiky napojení pozemků na technickou infrastrukturu a dopravní obslužnost, tak ta je možná stejným způsobem, jak je tato popsána v lokalitě Or-2, resp. jejím prodloužením. Pokud jde o podmínky ve vztahu k ZPF tak s ohledem na to, že pozemky nejsou současně zemědělsky využívané a jejich bonita je nízká, nedojde k citelnému úbytku pozemků vhodných pro zemědělskou výrobu. Zeleň bude při využití k rezidenčnímu bydlení zastoupena dostatečně zahradami a veřejnými plochami sousedícími s touto zástavbou. **Hlavní zásadou nového územního plánu je využití všech volných ploch k bydlení. Těmto zásadám pak odpovídá i můj návrh na využití mého pozemku, neboť je volnou plochou, jež se nyní nevyužívá, sousedí se stávající zástavbou, a lze ji zastavět, přičemž nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.**

#### Dále vznáším PŘIPOMÍNKU:

K celé lokalitě pozemků s místním označením v katastru nemovitostí „Na pískách“ zahrnující i pozemky v mém vlastnictví v návrhu územního plánu města Brno je zařazena do kategorie využití území „Z“ – městská zeleň, mám připomínku, že vzhledem k tomu, že se nyní jedná o zemědělské pozemky na okraji obce přímo sousedící s lesními pozemky a s chráněným krajinným prvkem U skály zahrnutým do kategorie využití území „K“, není nezbytně nutné využití těchto pozemků měnit k účelu zřízení městské zeleně, která by spíše měla být územním plánem zřizována uvnitř zastavěné části obce jako protiváha zástavby, obzvláště pokud má obec v návrhových plochách bydlení zájem o realizaci rezidenční zástavby s dostatečnou průchodností a veřejnými plochami městské zeleně a občanské vybavenosti. **Záměr dostatečně nepracuje s koncepcí rozvoje obce směrem dovnitř s vyřešením místní dopravní obslužnosti a veřejných ploch, ale alibisticky jako protiváhu masívnímu zastavění v navrhovaných plochách bydlení Or-1, Or-2 a Or-3 hledá pozemky, které by splnili podmínky vyrovnanosti v koeficientech mezi plochami bydlení a veřejného prostranství dle ust. § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, kdy na 2 ha ploch bydlení potřebuje zajistit 1.000 m<sup>2</sup> ploch veřejného prostranství. Na okraji zástavby v obci, která je olemována lesy však toto postrádá smyslu. S ohledem na předepsanou podmínku vypracování územní studie pro využití území Or-2 Klimešova-Jasná, která hraničí s návrhovým územím „Z“ městská zeleň v lokalitě Na pískách, mám za to, že lze v této územní studii při jejím schvalování vycházet ze shora uvedených principů a zajistit tak v obci dostatek veřejných ploch, pokud to nemá již nyní řešit územní plán tak, že plochy bydlení „B/r1“ adekvátně zmenší na úkor ploch veřejného prostranství městské zeleně „Z“ uvnitř těchto ploch bydlení. V lokalitě Or-2 je nyní řešeno veřejné prostranství pouhým odkazem na řešení prostřednictvím návrhových ploch zeleně, což považuji s ohledem na shora uvedené, za špatné urbanistické řešení.**

V Brně dne 19. června 2020

Podpis: ...

*\*nehodící se škrtněte*



## **MMB/0302952/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejné zeleně pro širokou skupinu obyvatel. Dotčené pozemky byly plánovány pro rozvoj zeleně již v projednaném konceptu územního plánu. Toto funkční využití je logické i v návaznosti území na významný krajinný prvek „Meze u křížku“. Tento stav je výhledový, z pozice města je třeba pozemky majetkově vypořádat. Do doby realizace zeleně je bude možné užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části). Pro bydlení je v současné chvíli v návrhu nového územního plánu vymezeno v lokalitě ploch dostatek (v rámci rozvojové lokality Or – 2).

V této souvislosti je třeba zmínit rovněž doporučení pro navazující řízení pro zastavování vymezených ploch a koridorů (str. 401 textové části odůvodnění návrhu územního plánu), podle něhož: „Plochu Or-2 nebo Or-1 navrhuje vzhledem ke kapacitě a identifikovaným kumulativním vlivům především z hlediska průjezdu přes Mokrou horu prozatím převést do kategorie rezerv a aktivizovat až po vyčerpání ostatních nově navržených ploch v Ořešíně, po prokázání, že v důsledku zastavění plochy nedojde k překročení hlukových limitů při průjezdu Mokrou Horou – nejedná se o podmínku, pouze o doporučení. V tomto smyslu lze rovněž stanovit pořadí zastavování ploch.“ I z toho je zřejmé, že již stávající návrh územního plánu vymezuje více než dostatečně velkou návrhovou plochu pro bydlení v severozápadní části městské části Ořešín.

Samotná rozvojová lokalita Or-2 Klimešová – Jasná navíc vyžaduje pořízení územní studie ÚS-02 ÚS Ořešín Klimešova-Jasná, která má prověřit rozvoj rezidenční zástavby v severozápadní části městské části Ořešín, jakož i umístění zeleně v rámci lokality.

Pro úplnost podotýkáme, že hlavní zásadou návrhu územního plánu není využití všech volných ploch k bydlení – takový návrh územního plánu by byl zcela zjevně v rozporu s § 18 odst. 1 StavZ, podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Tomu odpovídá textová část návrhu územního plánu, část 2. Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot, podle něhož územní plán města Brna „sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou.“

Co se týká návrhu na zahrnutí výše uvedeného pozemku parc. č. 395/1 v k.ú. Ořešín, do plochy pro bydlení B/r1 a jejich připojení k rozvojové lokalitě Or-2, tomu brání pozemky, nacházející se mezi stávající hranicí rozvojové lokality Or-2 a pozemkem parc. č. 395/1 v k.ú. Ořešín.

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: 0302954

Příl: .....

7491

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302954/2020

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:



nmb1es7739ba58

## Fyzická osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - vlastníkem pozemku/ů v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území Židenice

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)Text námítky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn – městské zeleně.

Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.

Jedná se o soukromý pozemek. Pokud je na něm navržena plocha městské zeleně žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 29.6.2020

Podpis: ...

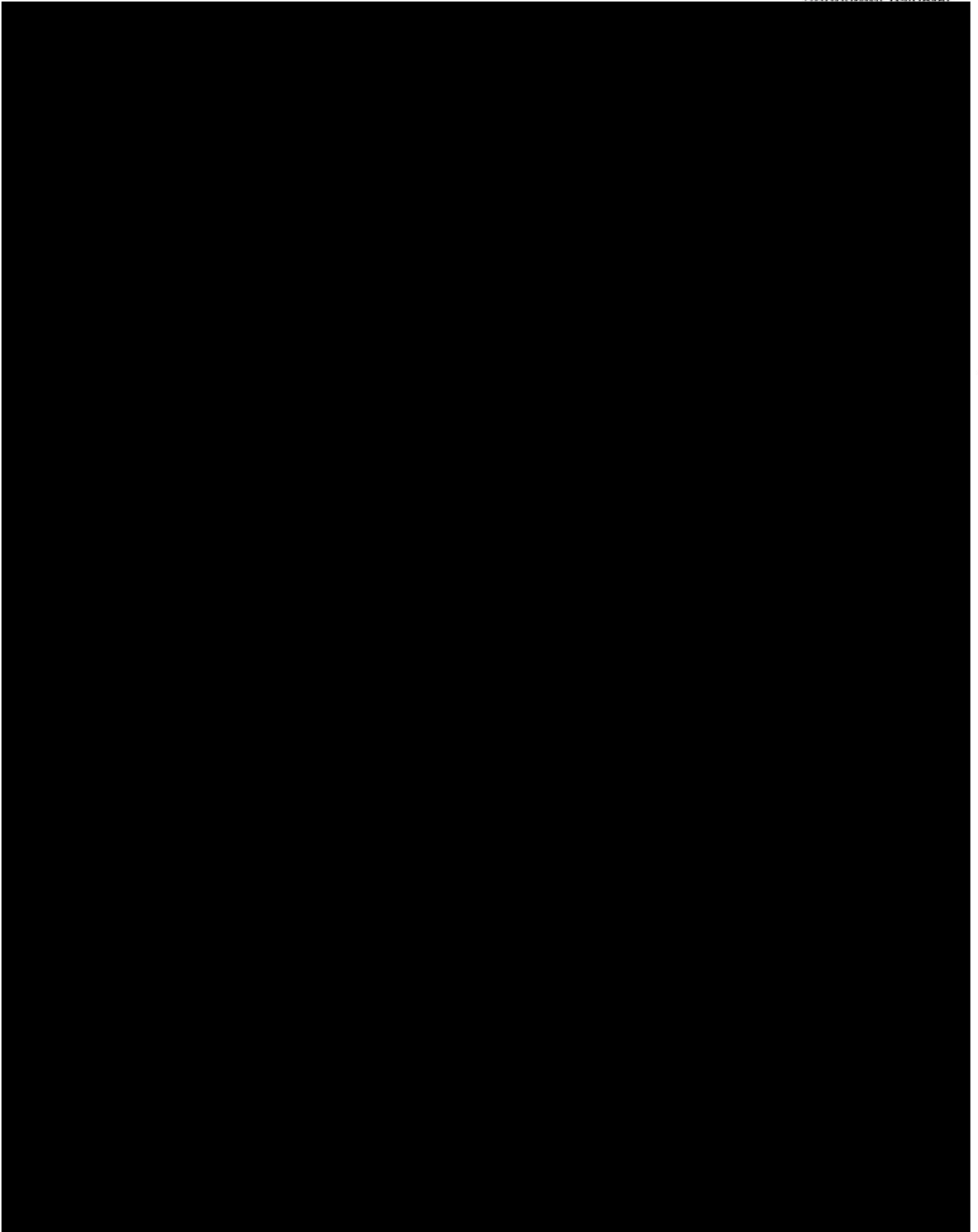




# Návrh změny ÚP

29. 5. 2020

programový učitel



50 m

1:1000

1/1000

**MMB/0302954/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Toto území bylo plánováno pro rozvoj složky městské zeleně dlouhodobě. Vzhledem k návaznosti na již existující plochu bydlení a vzhledem k výhradně soukromému vlastnictví pozemků je zde vymezení stavební plochy možné. S ohledem na přírodní zázemí lokality (sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím) vymezte plochu ale pouze v omezeném rozsahu, z hlediska rozlohy i prostorových regulativů.*

*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.*



8071

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0302956

Příl: .....

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

V Brně, dne 24.6.2020

Věc: Námítka zástupce veřejnosti k návrhu Územního plánu města Brna

Já,



tímto podávám námítku k návrhu Územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky pro k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, lokalitu Červený kopec (v návrhu Územního plánu lokality Be-6 a Sty-3), která je spolu se zmocněním zástupce veřejnosti a podpisy občanů města Brna přílohami této námítky.

Námítku podávám jako zástupce veřejnosti v souladu s ustanovením §23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.



Přílohy:

- 1) Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna
- 2) Zmocnění zástupce veřejnosti
- 3) Vyjádření členů ZO ČZS Brno – Bohunice
- 4) Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku a zmocňují zástupce veřejnosti., tvořený .....36..... archy s .....568..... podpisy.

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

## **Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti**

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna, uplatňujeme v souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v platném znění věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna (dále jen „ÚP“).

Na základě této, níže upřesněné věcně shodné připomínky, zmocňujeme k podání námítky a k našemu dalšímu zastupování při projednávání námítky ve smyslu § 23, odst. 3 stavebního zákona, zástupce veřejnosti.

### **VYMEZENÍ DOTČENÉHO ÚZEMÍ**

- 1) rozvojová lokalita Be-6 Červený kopec, jak je vymezena v textové části ÚP, kartě lokality, obsažené na str. 10 přílohy č. 1, odůvodnění na str. 302 přílohy č. 1.1 a v odpovídající části C Koordinačního výkresu O.1.<sup>1</sup>
- 2) částečně rozvojová lokalita Sty-3 Pod Červeným kopcem, kartě lokality, obsažené na str. 266 přílohy č. 1, odůvodnění na str. 201 přílohy č. 1.2 a v odpovídající části C a D Koordinačního výkresu O.1.

### **OBSAH VĚCNĚ SHODNÉ PŘIPOMÍNKY**

**Nesouhlasíme s navrhovanou podobou ÚP, zejména s tím, aby plocha zeleně nyní tvořená zahrádkovými koloniemi na výše specifikovaném území byla nahrazena plochami zastavěnými bytovými domy, vilami a komunikacemi.**

Navržené vymezení lokality Be-6 Červený kopec a Sty-3 Pod Červeným kopcem v ÚP a souvisejících podkladech je v rozporu s požadavky na územní plánování, obsaženými v § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, konkretizovanými v § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) stavebního zákona, a tím pádem též v rozporu s požadavky na obsah územního plánu, uvedenými v § 43 stavebního zákona a prováděcích právních předpisech. Konkrétně:

- nejsou chráněny a rozvíjeny urbanistické a přírodní hodnoty města Brna,
- nejsou respektovány principy uspořádání krajiny,
- dojde ke změně „celkového obrazu města“ zásahem do pohledově významného území,

1



**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti**  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

- dochází k výrazné redukci zeleně na terénu, přičemž regulativy sice v plochách bydlení a smíšených obytných vyžadují minimální zastoupení zeleně na terénu (což je pokrok oproti stávajícímu platnému ÚPmB), avšak tyto regulativy současně umožňují zeleň na terénu kompenzovat naprosto vágním a nepřezkoumatelným způsobem,
- nedostatečně řeší veřejná prostranství v lokalitě,
- nevymezuje v dané lokalitě žádné plochy zahrádek, ačkoli zahrádkaření je specifický rozšířený způsob aktivní rekreace ve městě Brně a současný zájem o zahrádkaření je obrovský se stále vzrůstající tendencí zejména ze strany mladých rodin s dětmi (stávající zahrádky v lokalitě Be-6 včetně a přilehlé lokalitě Sty-3 jsou využívány odhadem 3000 občany města Brna - zahrádkáři, jejich rodinnými příslušníky, přáteli - k aktivnímu odpočinku a péči o tento důležitý druh zeleně), ÚP ani nevymezuje adekvátní náhradní plochy zahrádek,
- dojde ke zhoršení mikroklimatu (posílení působení tepelného ostrova města Brna a zvýšení prašnosti),
- v ÚP nejsou odůvodněny změny ve srovnání s platným ÚPmB, totiž změny navržených pozemních komunikací a většího záboru ploch městské a krajinné zeleně, než jakou připouští platný ÚPmB,
- dojde k nežádoucímu nárůstu dopravy a s ní spojených emisí a hlukové zátěže.

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Stávající stav lokality dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Platný ÚPmB“) jsou pozemky, na nichž je ÚP vymezena lokalita Be-6 a Sty-3, zařazeny do ploch stavebního rozvoje a restrukturalizace území města Brna, kdy je vrchol Červeného kopce vymezen jako plocha městské zeleně ZR, kolem které se nachází pás plochy pro bydlení BC (tedy plochy pro čisté bydlení, kde podíl hrubé podlažní plochy pro bydlení je větší než 80%), doplněný v jihovýchodní části o smíšené plochy SV (sloužící převážně k umístění výrobních provozoven podstatně nerušících bydlení) mezi ulicemi Kamenice a Kejbaly, a plochu krajinné zeleně KV (plochy krajinné zeleně všeobecně, u nichž je rozvoj řízen především přírodními procesy a plošné regulace slouží k ochraně přírodních procesů v krajině), zahrnující jednak národní přírodní památku Červený kopec, jednak významný krajinný prvek Kohnovu cihelnu. Je zachováno stávající dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská ulicí Vinohrady, procházející přes celý Červený kopec, kromě toho je navržena změna ulice Kejbaly, která má vést oklikou mezi vymezenou plochou bydlení a plochou krajinné zeleně a napojující se pak na ulici Vinohrady.

### 2. Stav dle návrhu ÚP

Podle textové části ÚP a přílohy č. 1 k ÚP je rozvojová lokalita Be-6, prakticky celá vymezená jako plocha přestavby (a současně jako plocha změny v krajině),<sup>2</sup> sestává z naprosté většiny z ploch bydlení B/r2, doplněných o dvě plochy B/v4, vymezených na pozemcích, kde se nyní nachází zahrádkářské kolonie. Pouze v okolí ulic Kamenice jsou navrženy plochy umožňující komerční zástavbu (plocha W/k3), resp. smíšenou obytnou zástavbu (C/k3, C/v4), doplněné o jednu plochu veřejné vybavenosti V/v4. Uprostřed lokality Be-6 Červený kopec se nachází plocha městské zeleně Z, která se kryje s vrcholem

<sup>2</sup> Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny všechny návrhové plochy krajinné zeleně a všechny návrhové plochy lesní. Vymezenými plochami změn v krajině jsou: v k.ú. Bohunice návrhové plochy...ve svazích Červeného kopce (v areálu bývalé cihelny). Návrh ÚPmB, textová část, str. 45.



„Červený kopec“ (nejedná se však o národní přírodní památku, ta je situována níže mimo lokalitu Be-6 Červený kopec.

Ohledně rozvoje lokality a ochrany a rozvoje jejích hodnot je mimo jiné uveden požadavek na zajištění dostatečného počtu parkovacích stání, respektovat ochranné pásmo lesa při severním okraji lokality, respektovat blízkost významného krajinného prvku Kohnova cihelna. Vymezení sídelní zeleně vychází z územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017, dále jen „Územní studie“),<sup>3</sup> ta však není právně závazná. Územní studie navrhuje „*proměnu největšího brněnského brownfieldu bývalé Kohnovy cihelny na novou městskou čtvrť pro 10000 obyvatel.*“ Z ÚP a Územní studie vyplývá, že plochy bydlení (a plochy smíšené obytné) mají být zastavěny rezidenční zástavbou, konkrétně rodinnými domy, vila-domy a bytovými domy (odpovídajícími dle zvoleného regulativu uspořádání zástavby rezidenční nízkopodlažní struktury, tzv. zahradnímu městu,<sup>4</sup> přičemž celkem by v lokalitě Be-6 Červený kopec mohlo bydlet cca 3129 obyvatel (resp. 3195 obyvatel dle vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj).

**Lokalita Be-6 Červený kopec zasahuje do vymezení přírodního zázemí v krajině – viz grafická část 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000, celá lokalita se navíc nachází v „pohledově významném území“.** Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec uvádí, že se lokalita nachází na místě stávající zahrádkářské lokality mezi ulicemi Vinohrady, Kamenice a Jihlavská, **nejedná se tak o „největší brněnský brownfield“ nebo „neudržovanou zeleň“, jak uvádí Územní studie.**

Další informace jsou obsaženy v tzv. hodnotící kartě rozvojové lokality nebo skupiny rozvojových lokalit, pokud spolu logicky souvisí.<sup>5</sup>

### **3. Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán**

Cílem územního plánování je podle § 18 odst. 1 stavebního zákona „*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,*“ tedy zajistit optimální rozvoj území. **Jedním ze tří pilířů trvale udržitelného rozvoje je příznivé životní prostředí – toto musí být zohledněno a nemůže být redukováno na úkor dalších dvou pilířů (ekonomického a společenského).** Samotný pojem „životní prostředí“ je definován v § 2 zákona č. 171/1992 Sb., o životním prostředí. Posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyžaduje výslovně § 19 odst. 2 stavebního zákona. V případě lokality Be-6 Červený kopec je toto posouzení uvedeno v příloze ÚP, Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 227 an.<sup>6</sup> Toto vyhodnocení tedy bylo provedeno, byť k němu lze mít výhrady (zejména ohledně vyhodnocení změny mikroklimatu lokality, viz níže).

Na § 18 odst. 1 stavebního zákona navazuje ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož **musí být koordinovány soukromé a veřejné zájmy změn v území,** výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, neboť územní plánování: „*zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“ Veřejné zájmy chráněné územním plánováním jsou definovány v § 18 odst. 4 stavebního zákona, jsou jimi veřejný zájem na ochraně a rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. **Územní plánování má chránit krajinu jako podstatnou složku**

<sup>3</sup> <http://www.pelcak.cz/projekty/uzemni-studie-cerveny-kopec-brno/>

<sup>4</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

<sup>5</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 173.

<sup>6</sup> [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OUPR/Pripravovany\\_uzemni\\_plan/NAV\\_RH/VP\\_2020/TEXTOVA\\_CAST/SEA/VVURU\\_priloha\\_c.1\\_cast\\_1.3.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/NAV_RH/VP_2020/TEXTOVA_CAST/SEA/VVURU_priloha_c.1_cast_1.3.pdf)



**prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti** – tento požadavek plyne z čl. 5 písm. d) Evropské úmluvy o krajině, č. 12/2017 Sb. m. s. **S ohledem na to určuje územní plánování podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.** Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Na § 18 stavebního zákona navazuje ustanovení § 19 odst. 1 stavebního zákona, když mezi úkoly územního plánování zařazuje (mimo jiné) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) 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 (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona), stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona), a uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 stavebního zákona, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

**ÚP při vymezení rozvojové lokality Be-6 Červený kopec výše uvedené požadavky stavebního zákona nerespektuje, a to v níže uvedených ohledech:**

3.1 **Nedodržení základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot**  
Podle ÚP, str. 17, sleduje územní plán města Brna „*rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí a směřuje ke kompaktnímu městu (městu krátkých vzdáleností). Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí.*“ Dále ÚP deklaruje, že k přestavbě a revitalizaci navrhuje „*plochy nedostatečně využívané a plochy s neustáleným charakterem (plochy utlumených opuštěných nebo podvyužitých průmyslových, zemědělských a vojenských areálů, rušených drážních těles a zařízení na území města apod.)*.“ Z toho lze dovodit, že takovouto „nedostatečně využívanou“ plochou je též lokalita Be-6 Červený kopec, využívaná v současnosti zejména zahrádkáři a stávajícími majiteli nemovitostí.

**Územní plán města Brna má rovněž chránit a rozvíjet urbanistické a přírodní hodnoty města.** Urbanistické hodnoty jsou podle ÚP „*kulturně historické hodnoty města vycházejí z celkového uspořádání města, které je urbánně různorodé a které je výsledkem dlouhodobého vývoje osídlení v daném krajinném rámci.*“ Přírodní hodnoty jsou pak „*nedílnou součástí struktury a obrazu města. Město a jeho části jsou založeny na mozaice různých typů krajin. Rozdílnost typů krajin, která je dána přírodními podmínkami, zejména geomorfologickým a hydrologickým uspořádáním a vegetačním krytem, a kulturně historickým vývojem, umožňuje vznik různých typů zástavby. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj. Územní plán vymezuje za tímto účelem přírodní zázemí v krajině a přírodní zázemí v zástavbě. Území přírodního zázemí v krajině a v zástavbě představují oblasti s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezenými za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*“



Navržená rozvojová lokalita Be-6 Červený kopec přitom výrazným způsobem redukuje množství zeleně na terénu ve srovnání se stávajícím využitím lokality zahrádkářskými koloniemi, tedy s udržovanou zelení s dočasnými stavbami zahradních domků a s minimem staveb pro bydlení (jejichž umístění připouští již Platný ÚPmB), takže prakticky veškeré plochy pro bydlení v rámci rozvojové lokality Be-6 Červený kopec jsou nyní tvořeny zelení na terénu. **Vymezením ploch pro bydlení B/r2 dojde k výrazné redukci zeleně na terénu, jak bude prokázáno dále.**

Podle textové části ÚP 5.2 „Principy uspořádání krajiny“ má území přírodního zázemí v krajině představovat „území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinnými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.“<sup>7</sup> Ačkoli je „přírodní zázemí v krajině“ vymezeno mimo hranice lokality Be-6 Červený kopec, musí přiléhající okraj této rozvojové lokality umožňovat dosažení „uměřeného a vhodného přechodu“. Takového přechodu by bylo možno dosáhnout např. stanovením specifických požadavků na zastoupení zeleně na terénu v plochách bydlení (B), vymezení ploch městské zeleně (Z), anebo vymezení ploch zahrádek (I) přiléhajících k plochám krajinné zeleně (K). **Vymezení lokality Be-6 Červený kopec však nic z toho neobsahuje a nezaručuje tak dodržení požadovaných principů uspořádání krajiny.** Místo „uměřeného a vhodného přechodu“ dojde v případě zastavění jak lokality Be-6 Červený kopec, tak lokality Sty-3 Pod Červeným kopcem, k vytvoření zeleného pásu na území krajinné zeleně mezi těmito dvěma lokalitami (totiž na území národní přírodní památky Červený kopec a na území významného krajinného prvku Kohnova cihelna) ostře kontrastujícího s okolními plochami pro bydlení či plochami smíšenými obytnými. Namísto toho, aby ÚP v souladu s výše deklarovanou ochranou urbanistických a přírodních hodnot usiloval o zachování stávajícího využití lokality vymezením ploch městské a krajinné zeleně a zachováním zahrádkářských kolonií, byť i v redukované podobě, tyto zahrádkářské kolonie (v ÚP vymezené jako plochy zahrádek (I)) likviduje, a to obvykle bez vymezení náhradních ploch pro tyto zahrádkářské kolonie. Vymezení ploch pro bydlení v navrženém rozsahu, který tyto plochy dokonce rozšiřuje na úkor stávajících ploch městské a krajinné zeleně (viz níže), aniž je dán objektivní důvod pro navýšení obytné zástavby v lokalitě Be-6 Červený kopec,<sup>8</sup> když počet obyvatel městské části Brno – Bohunice „v delším časovém horizontu spíše klesá, každoroční úbytek obyvatelstva se však v posledních letech snižuje“,<sup>9</sup> je právě oním nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterému má ÚP bránit, nikoli jej podporovat. Podotýkáme, že **skutečných brownfieldů, vhodných k intenzivní bytové zástavbě, je na území města Brna dostatek, a to dokonce v samotném centru města, kdy jde o lokality Jižní čtvrť, tzv. Trnitá, a Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna),** čemuž odpovídá mimo jiné zvolená výšková hladina zástavby těchto naposled

<sup>7</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 42.

<sup>8</sup> Tímto důvodem nemůže být snaha zajistit bydlení pro deset tisíc osob, jak uvádí Územní studie, neboť navržené plochy bydlení (B) s regulativem r2 připouští umístění rezidenční zástavby s výškovou hladinou 2, tedy připouští umístění staveb pro bydlení vysokých 3 – 10 m. Takto vysoké stavby zajistí – pokud vyjdeme z vizualizací v Územní studii a odůvodnění karty lokality na str. 15 – bydlení jen pro cca 3195 osob, zbylých 6805 osob bude muset bydlet jinde, totiž v lokalitě Sty-3 Pod Červeným kopcem. Intenzivní využití území je navrženo až na úpatí Červeného kopce, kde se předpokládá umístění staveb pro bydlení v plochách pro bydlení B/v3 a plochy smíšené obytné C/v4. Tyto regulativy znamenají, že na úpatí Červeného kopce lze umístit volnou zástavbu vysokou 9 – 22 m, odpovídající zvolenou výškovou hladinou obytným sídlištěm a kompaktnímu území města.

<sup>9</sup> Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 228.



**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti**  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

uvedených lokalit (jde o výškovou úroveň 6, tedy výškové rozpětí 12 – 28 m, s lokálními dominantami do 40 m výšky).

Město Brno je množstvím zeleně i v samotném centru i jeho „širším okolí“ unikátní a do značné míry za to vděčí rozvoji zahrádkářských kolonií na svém území. ÚP likviduje více než 50 % z nich, zahrádkářské kolonie v lokalitě Be-6 Červený kopec jsou bohužel jedněmi z nich. **Tím dochází k nevratné změně uspořádání města a jeho urbanistických a přírodních hodnot.** ÚP, resp. vymezením lokality Be-6 Červený kopec, nelze dosáhnout deklarované rovnováhy mezi zastavěným územím města a „výjimečným přírodním zázemím“.

Lokalita Be-6 Červený kopec je navíc celá tzv. pohledově významným územím, vymezeným za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města.<sup>10</sup> Podle ÚP se jedná o území, která: „jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny. Vymezení pohledově významných území je vázáno na oblasti pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny, která se významným způsobem podílí na celkovém obrazu města.“<sup>11</sup> ÚP dále uvádí, že: „Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...ÚPmB dále specificky chrání...pohledově významná území, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.“<sup>12</sup>

Navrženou zástavbou lokality Be-6 Červený kopec, tedy de facto zastavěním celého Červeného kopce vyjma úzkého pásu městské a krajinné zeleně, zahrnující národní přírodní památku Červený kopec a významný krajinný prvek Kohnova cihelna,<sup>13</sup> **dojde ke změně „celkového obrazu města“, neboť namísto „zelené plochy“ umožňující při pohledu od centra města identifikovat Červený kopec bude již jen další „zastavěná plocha“** obytné zástavby s malou částí okolní zeleně. V ÚP použité regulativy totiž umožňují v „pohledově významném území“ zasahujícím celou lokalitu Be-6 Červený kopec umísťovat budovy vysoké až 10 m (výšková hladina 2), resp. až 22 m (výšková hladina 4).<sup>14</sup> Pokud by si měla lokalita Be-6 Červený kopec uchovat svůj stávající charakter, musela by být pro zástavbu v této lokalitě navržena výšková hladina 1 s tím, že zástavba má být co nejnižší, tj. její výška má být co nejbližší stanovenému minimu 3 m.

Navíc je třeba vzít v úvahu též navazující rozvojovou lokalitu Sty-3 Pod Červeným kopcem, která s lokalitou Be-6 Červený kopec tvoří jeden funkční celek (ostatně pro obě tyto lokality byla vypracována jedna Územní studie). Na úpatí Červeného kopce tak jsou v lokalitě Sty-3 Pod Červeným kopcem navrženy plochy bydlení B/v3 a plochy smíšené obytné C/v3, na tyto plochy – které se rovněž nachází v „pohledově významném území“, jak plyne z výkresu 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000, tedy **bude možné umístit výškové obytné budovy vysoké až 16 m, které při pohledu od centra města zakryjí další část Červeného kopce!**

ÚP dále vymezuje funkční a prostorovou koncepci s tím, že základními principy urbanistické koncepce je (mimo jiné) posílení a udržení hodnot města a preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centru Brna před zastavěním volných ploch. Podle ÚP: „*Prostorové podmínky využití území v plochách zástavby jsou součástí urbanistické koncepce; prostorové podmínky využití stanovují typ struktury zástavby a výškovou regulaci. Struktura zástavby je popsána prostřednictvím prostorových vztahů mezi budovami, popř. bloky a veřejným prostranstvím; viz kapitolu 6.4.1 Prostorové*

<sup>10</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 43.

<sup>11</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 18.

<sup>12</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.

<sup>13</sup> Pokud by tyto lokality nebyly chráněny tímto způsobem, byl by k zastavění navržen celý Červený kopec od úpatí po vrcholek.

<sup>14</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 170.



Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

uspořádání...ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb.<sup>15</sup> **Vymezení lokality Be-6 Červený kopec je v rozporu s těmito principy.** Výšková regulace již byla popsána výše, další prostorové vztahy, resp. odpovídající regulativy, jsou popsány níže.

Návrh ÚPmB dále klade důraz na řešení veřejných prostranství, která „propojují zastavěné území s volnou krajinou prostřednictvím parků, říčních údolí, polních a lesních cest apod. Veřejná prostranství jsou klíčovým koncepčním prvkem pro tvorbu a zvyšování kvality veřejného prostoru. Společně se strukturou zastavění a výškovou regulací jsou i základním nástrojem pro udržení a posílení dochovaných hodnot území a typického charakteru lokalit.“ V tomto ohledu lokalita Be-6 Červený kopec nabízí pouze jediné relativně malé veřejné prostranství na samotném vrcholu Červeného kopce (plocha městské zeleně), které je dokonce menší, než stávající plocha městské zeleně vymezená v Platném ÚPmB, zbylá veřejná prostranství se nachází mimo lokalitu Be-6 Červený kopec, nepočítáme-li plochy pozemních komunikací. **Vymezení veřejných prostranství tak neodpovídá části 4.4.2 textové části ÚP,** podle které „v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor.“ ÚP vymezuje veřejná prostranství, pokud je jejich umístění „zřejmé nebo prověřené“, v opačném případě „stanoví podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie“.<sup>16</sup> Karta lokality Be-6 Červený kopec však vymezuje jediné veřejné prostranství, ohledně zbylé části uvedené lokality není uveden požadavek na pořízení územní studie, **není tak zřejmé, jak hodlá ÚP zajistit na území lokality Be-6 Červený kopec onen „kvalitní veřejný prostor“, když její vymezení prakticky s žádným veřejným prostorem nepočítá.** Z odůvodnění karty lokality sice vyplývá, že veřejná prostranství jsou vymezena na podkladu Územní studie, ta však není právně závazná (na rozdíl od textové části ÚP).

Návrh ÚPmB dále popisuje systém sídelní zeleně, jehož účelem je „zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení mikroklimatických podmínek na území města byly prioritně vymezeny plochy městské zeleně.“<sup>17</sup> V rámci lokality Be-6 Červený kopec bylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí, konkrétně srovnání stávající mikroklimatické charakteristiky, a mikroklimatické charakteristiky navržené lokality, provedeno nedostatečně, neboť je v obou případech konstatováno generování „mírně negativních vlivů na mikroklimatické charakteristiky“,<sup>18</sup> přičemž podle uvedeného vyhodnocení již stávající využití plochy lokality Be-6 Červený kopec zahrádkářskou kolonií s částečnou zástavbou chatkami „i tak generuje poměrně významné teploty povrchu ve srovnání s volnou krajinou“. Nahrazení převážně vilovou zástavbou se zahradami bude mít údajně mírně negativní vliv na mikroklimatické charakteristiky. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí tedy dospívá k závěru, podle něhož nahrazení stávajících zahrádkářských kolonií s výrazným zastoupením zeleně na terénu vilovou zástavbou, u níž je vyžadováno pouze 30 % zastoupení zeleně na terénu, nebude mít výraznější vliv na mikroklimatické charakteristiky, který zůstane stále stejný, tj. jen mírně negativní. Takový závěr je absurdní, neboť **změnou zástavby lokality Be-6 Červený kopec vilovou zástavbou (resp. rezidenčním bydlením) a současnou výraznou redukcí zeleně na terénu dojde k výraznému zhoršení mikroklimatických charakteristik lokality,** které budou srovnatelné spíše s charakteristikami stávající bytové zástavby v okolí ulic Uzbecká a Pod Nemocnicí. **Dojde tak k dalšímu zvýšení působení tepelného ostrova města Brna.** ÚP při vymezení lokality Be-6 Červený kopec zvolenými regulativy a bližšími podmínkami rozvoje zhoršení mikroklimatické charakteristiky nebrání ani nekompensuje např. požadavkem na umístění

<sup>15</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.

<sup>16</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 40.

<sup>17</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 20 a str. 44.

<sup>18</sup> Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 229.



Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

modrozelené infrastruktury v lokalitě. Ostatně fakt, že dojde zástavbou lokality Be-6 Červený kopec ke zvýšení působení tepelného ostrova města, připouští samo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.<sup>19</sup>

Plochy krajinné zeleně pak mají podle ÚP plnit krajinnotvornou a ekologickou funkci a jejich vymezení v ÚP má sledovat optimální podmínky pro ochranu přírodních a krajinných hodnot. V tomto ohledu je vymezení ploch městské zeleně (Z) v lokalitě Be-6 Červený kopec, a navazující plochy krajinné zeleně (K), která se však již nachází mimo uvedenou rozvojovou lokalitu, promarněnou příležitostí, jak udržet zeleň na území Červeného kopce, která se na něm fakticky nachází již déle než 40 let (nejstarší osada na Červeném kopci existuje již 60 let!). Za tuto dobu zde vznikla unikátní biosféra savců, plazů, ptáků a hmyzu (mimo jiných vzácných a chráněných druhů např. výskyt ohroženého Roháče velikého), která bude zástavbou zcela zničena bez možnosti záchrany. **Ekologické hledisko je tak zcela potlačeno**, jako ostatně v celém území města Brna, zastavěním cca 2600 ha zemědělské půdy, na které se vytvořily velmi cenné a nenahraditelné biosférické oblasti. To ostatně odpovídá skutečnosti, že do „systému sídelní zeleně“, jak je vymezen na str. 20 textové části ÚP, nejsou zahrnuty plochy zahrádek (I), ačkoli nepochybně tvoří součást sídelní zeleně.<sup>20</sup>

ÚP vymezuje v bodě 5.9 „Zahrádky“ plochy zahrádek coby specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně. Ohledně jejich vymezení coby ploch zahrádek (I) v grafické části ÚP 2.1 Hlavní výkres uvádí ÚP, že: „Většina zahrádek zůstává stabilizovaná, nejčastěji jsou situované na okrajích souvisle zastavěných území.

*Nové plochy zahrádek jsou umístěny obvykle na pozemcích navazujících na stávající zahrádkové plochy a zároveň z různých hledisek (přístupnosti, prostupnosti krajiny, vlivu na krajinný ráz atd.) vhodných pro zahrádkářství a tvoří určitou kompenzaci za stávající zahrádkové lokality navrhované jako území změn pro jiné funkce.“<sup>21</sup> Ohledně lokality Be-6 Červený kopec sice ÚP vymezuje na severozápadním okraji sousedící plochu zahrádek (I), zahrnutou do plochy V-3 (jedná se tedy o územní rezervu), avšak na této ploše, v Platném ÚPmB vedeném coby plocha městské zeleně, se již v současnosti zahrádkářská kolonie nachází, nejedná se tak v žádném případě o kompenzaci fakticky rušené zahrádkářské kolonie v lokalitě Be-6 Červený kopec. Navíc je i tato navržená plocha zahrádek (I) redukována o navrženou plochu veřejné vybavenosti, která uvedenou plochu zahrádek (I) téměř přetíná vedví.*

ÚP mohl alespoň v části lokality vymezit plochy zahrádek (I), např. v části přiléhající k ploše krajinné zeleně (K), v níž se nachází i národní přírodní památka Červený kopec. Vymezení těchto ploch zahrádek by bylo vhodné z řady důvodů, včetně již zmíněných pohledově významných území a řešení veřejných prostranství. **Lokalita Be-6 Červený kopec neobsahuje ani jedinou plochu zahrádek (I)**, ačkoli je v současnosti využívána téměř výhradně zahrádkářskými koloniemi a její plocha je fakticky tvořena zahrádkami, tzn. tvrzení, že většina zahrádek je stabilizovaná, není pravdivé (což platí celkově pro území města Brna s ohledem na plánovanou likvidaci více než 50% stávajících zahrádek). **V tomto ohledu je ÚP v rozporu s požadavkem na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, a dále v rozporu s požadavkem na vyvážení veřejných a soukromých zájmů. Zrušení stávajících zahrádkářských kolonií je v rozporu s veřejnými zájmy na zachování zahrádkářských kolonií, resp. na jejich (alespoň částečném) vymezení jako ploch zahrádek (I) v rámci lokality Be-6 Červený kopec.** Blíže se sídelní zeleni věnuje též námitka č. 3.2 „Redukce stávající zeleně na terénu bez adekvátní kompenzace“.

<sup>19</sup> Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 235.

<sup>20</sup> Srov. Mackovič, V. *Plochy zeleně v územním plánu* [online]. Brno: ÚÚR, 2013. *Urbanismus a územní rozvoj, ročník XVI, číslo 4/2013*. Dostupné z: [https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2013/2013-04/08\\_plochy.pdf](https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2013/2013-04/08_plochy.pdf)

<sup>21</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 50.



### 3.2 Redukce stávající zeleně na terénu bez adekvátní kompenzace

ÚP, ačkoli připravovaný téměř 20 let,<sup>22</sup> nezajišťuje dostatečné zastoupení zeleně na terénu,<sup>23</sup> a to i v rámci vymezení těch ploch, kde je minimální zastoupení zeleně na terénu jedním z regulativů. V rámci ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) je požadováno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.<sup>24</sup> To by znamenalo, že v lokalitě Be-6 Červený kopec by mělo v takových plochách zůstat minimálně 30 % stávající zeleně (**jde tedy fakticky o 70 % redukci zeleně na terénu**). Tento regulativ není sám o sobě problematický, pokud by nebyl doplněn dalšími čtyřmi výjimkami, které jej umožňují (s ohledem na své vágní vymezení) zcela ignorovat, přičemž v případě plochy bydlení a ploch smíšených obytných, vymezených v lokalitě Be-6 Červený kopec, lze aplikovat tři z nich, konkrétně není třeba dodržet požadavek zastoupení zeleně na terénu:

1. 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
2. u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
3. 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
4. pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.<sup>25</sup>

V případě kompenzace zeleně na terénu umístěním „zeleně na konstrukci intenzivní“ je přípustné pouze velmi omezené řešení, spočívající v umístění „zelené střechy“, která navíc musí svými parametry umožňovat plně nahrazení funkce zeleně na rostlém terénu a umožňovat růst jak bylin, tak dřevin (tedy keřů nebo dokonce stromů). Vzhledem ke skutečnosti, že zeleň plní mnoho různých funkcí, bylo by vhodné, kdyby ÚP tyto funkce, které mají být plně nahrazeny, výslovně vyjmenoval. Jiné druhy „zeleně na konstrukci intenzivní“, spočívající např. v „zelených fasádách“, ÚP nepřipouští,<sup>26</sup> čímž mimo jiné relativizuje v úvodu deklarovaný moderní přístup k řešení (moderním přístupem je rozvoj „modrozelené infrastruktury“ v širším než v ÚP vymezeném smyslu, umožňujícím kompenzovat zeleň na terénu i jinak, než jen „zelenou střechou“). ÚP navíc hovoří o „přiměřené kompenzaci“, aniž stanovuje, byť jen procentuální rozpětí takové kompenzace, může se tak stát, že ke kompenzaci 30 % zastoupení zeleně na terénu nepostačí v jednom případě ani zelená střecha o stejné či i výrazně rozsáhlejší ploše, v druhém případě pak postačí kompenzovat např. jen 10 % zastoupení zeleně na terénu odpovídající plochou zelené střechy. Tato výjimka tak může poškozovat jak stavebníky, kteří nebudou mít jistotu v tom, že nebudou muset přepracovávat navržený stavební záměr i při zahrnutí kompenzace zeleně na terénu formou zeleně na konstrukci intenzivní jen proto, že bude shledán jako „nepřiměřený“, tak veřejné zájmy chráněné v rámci územního plánování samotným městem

<sup>22</sup> „Na novém územním plánu pracuje město od roku 2002. Začne platit v roce 2022. Doba jeho přípravy tímto datem završí neuvěřitelných dvacet let. Nový územní plán tak Brno získá po dlouhých osmadvaceti letech.“ Návrh ÚPmB, textová část, str. 3.

<sup>23</sup> Zelení na terénu se rozumí část území porostlé vegetací, jako soubor funkčních prvků na terénu, buď přirozených, nebo uspořádaných podle zásad zahradní a krajinářské tvorby do zpravidla vícefunkčních kompozic, které utvářejí nebo doplňují dané prostředí. Viz Návrh ÚPmB, textová část, str. 14.

<sup>24</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 55 a 56.

<sup>25</sup> Textová část, str. 55 a 56.

<sup>26</sup> Odůvodnění na str. 258 uvádí výslovně, že: „Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet také v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru intenzivní zeleně na konstrukci, které plně nahrazují funkci zeleně na rostlém terénu a které umožňují růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků.“ I z toho plyne, že kompenzace jinými druhy zeleně na konstrukci intenzivní není možná, ačkoli není jasné, proč.



**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti**

(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

Brnem, neboť nedodržení 30 % zeleně na terénu nemusí být kompenzováno prakticky vůbec.

V případě záměrů podmíněných charakterem zástavby alespoň textová část ÚP na str. 63 definuje, co se rozumí „kompaktní zástavbou“, totiž: „*urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města,*“ avšak už nedefinuje, kdy je taková kompaktní zástavba „hustá“ (a kdy naopak „řídká“),<sup>27</sup> bude tak záležet na individuálním posouzení hustoty zástavby ze strany stavebního úřadu. Kromě toho bude na individuálním posouzení stavebním úřadem záviset též „výraznost“ narušení podílu zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše. Navíc není v případě této výjimky stanoven žádný minimální limit, pod který nesmí zastoupení zeleně na terénu, nebo kompenzace zelení na konstrukci intenzivní, klesnout, může tak dojít i k umístění záměrů, které povedou k odstranění veškeré zeleně na terénu, aniž by ji jakkoli kompenzovaly, resp. k neumístění žádné zeleně, takže její zastoupení bude 0 %. Odůvodnění ÚP vágní pojmy nijak neupřesňuje ani nevysvětluje, uvádí pouze, že pokud regulativy pracují s pojmem „dané území“, rozumí se tím prioritně území dotčené plochy, se zohledněním nejbližšího navazujícího kontextu.<sup>28</sup> Tento pojem však není při vymezování kompenzací za nedodržení 30 % zeleně na terénu vůbec použit. S ohledem na navržený rezidenční typ zástavby v lokalitě Be-6 Červený kopec se tato výjimka jako jediná neuplatní.

V případě hrozby vzniku „urbanisticky nelogického řešení v území“ jsou sice uvedeny demonstrativní příklady takového řešení, avšak co je či není „urbanisticky logické řešení“ není v ÚP definováno a vyhodnocení tak bude opět závislé na individuálním posouzení ze strany stavebního úřadu. Navíc není - stejně jako v případě předchozí výjimky - stanoven žádný limit. Odůvodnění ÚP k tomu sice uvádí, že: „*Smyslem a účelem regulativů není obcházení požadavků na ochranu zeleně v zástavbě, ale reakce na skutečnost, že v některých případech může být stanovený požadavek iracionální. Nejvíce to bude zřejmé v plochách sídlištní zástavby nebo vůbec ve struktuře volné, kdy bude prakticky nemožné na disponibilních pozemcích požadavek splnit, při zachování rozumné struktury a charakteru území, avšak zeleň je skutkově (reálně) – bez ohledu na vlastnické vztahy nebo hranice ploch – v potřebné míře v území zastoupena. Při vyhodnocení regulativů bude právě nezbytné zabývat se reálnou situací v území, tak, aby bylo z racionality v území zřejmé, že smysl a účel regulativu je zachován,*“<sup>29</sup> avšak v ÚP vágně formulované regulativy právě takové obcházení požadavků na zeleň v zástavbě umožňují. Je sice třeba umožnit při posuzování stavebních záměrů určitou míru správního uvážení, jaká kompenzační opatření dávají smysl, avšak správní uvážení musí mít své limity, dané právě sledovaným účelem, který by měl být jasně vymezený a měřitelný. Odkaz na „racionality v území“ či „urbanisticky logické řešení“ žádné limity neobsahuje.

V případě možnosti kompenzovat nedodržení 30 % zastoupení zeleně na terénu „přiměřenou kompenzací zelení na okolních veřejných prostranstvích“ rovněž platí, že není stanoven žádný limit takové kompenzace. Navíc vyhovět této podmínce lze i tak, že záměr bude umístěn v sousedství veřejného prostranství, na kterém se již nachází veřejná zeleň, např. městský park. Odůvodnění ÚP toto výslovně připouští, když uvádí, že: „*Způsob kompenzace může být dán buď stávající zelení, nebo nově vybudovanou náhradou.*“<sup>30</sup> Tato možnost opět nahrává libovůli stavebního úřadu při posuzování jednotlivých záměrů a poškozuje ty stavebníky, kteří se budou snažit požadovaný rozsah zeleně na terénu buď

<sup>27</sup> Opakem husté kompaktní zástavby patrně není zástavba volná, definovaná jako další typ struktury zástavby území v Návrhu ÚPmB, textové části, str. 64. V případě volné zástavby Návrh ÚPmB počítá se „zpravidla veřejně přístupnými“ prostranstvími mezi jednotlivými budovami s vysokým podílem vegetace. Ani v tomto případě však není stanoven žádný minimální podíl plochy zeleně na terénu, ani není jinak definován onen „vysoký podíl vegetace“.

<sup>28</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 259.

<sup>29</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 258.

<sup>30</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 258.



**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)**

dodržet, nebo účinně kompenzovat. V případě lokality Be-6 Červený kopec se přímo nabízí aplikovat tuto „přiměřenou kompenzaci“ poukázáním na plochy městské zeleně (zejm. městskou zeleň na vrcholku Červeného kopce) a krajinnou zeleň (tvořenou národní přírodní památkou Červený kopec a významným krajinným prvkem Kohnova cihelna). Ostatně odůvodnění karty lokality Sty-3 Pod Červeným kopcem, str. 203, toto naznačuje, když uvádí, že „lokality dále sousedí s návrhovými plochami městské a krajinné zeleně, které mohou také plnit funkci veřejných prostranství.“ **Může se tak dokonce stát, že úzký pás městské a krajinné zeleně, oddělující obě rozvojové lokality (tj. lokalitu Be-6 Červený kopec a lokalitu Sty-3 Pod Červeným kopcem) bude zahrnut do kompenzací zeleně ploch nacházejících se v obou rozvojových lokalitách současně!!!**

V kontrastu s výše uvedeným je třeba dodat, že pro plochy zahrádek je minimální plošné zastoupení zeleně na terénu stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.<sup>31</sup> Jinými slovy, pokud by byla celá plocha lokality Be-6 Červený kopec tvořena namísto ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných tvořena plochami zahrádek (I), které se na těchto plochách fakticky nacházejí, znamenalo by to zachování minimálně 80 % stávající zeleně, přičemž z tohoto regulativu nepřipouští ÚP možnost žádných výjimek, resp. kompenzace. V případě vymezení ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných je možné zachování 30 % stávající zeleně, a to jen za předpokladu, že nebudou aplikovány výše uvedené výjimky, pak by byl podíl zachované zeleně ještě nižší.

Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec dále uvádí, že „vzhledem k rezidenčnímu charakteru lokality je vyžadováno zajistit dostatečný počet návštěvnických parkovacích stání.“<sup>32</sup> Tento požadavek vede k další redukci ploch zeleně na území města Brna, neboť tato „návštěvnická stání“ bude třeba zajistit v rámci jednotlivých stavebních pozemků. Podotýkáme, že pro lokalitu Be-6 Červený kopec je stanoven součinitel vlivu stupně automobilizace na hodnotu 1,0,<sup>33</sup> což odpovídá nutnosti zajistit 400 parkovacích míst na 1000 obyvatel. Při předpokládaném počtu cca 3195 obyvatel lokality to znamená nutnost zajistit minimálně 1200 parkovacích míst.<sup>34</sup>

### 3.3 Neodůvodnění navržených změn ve srovnání s platným územním plánem města Brna

Ze srovnání vymezení zastavitelných ploch bydlení a ploch městské a krajinné zeleně, obsažených v Platném ÚPmB, a vymezení jednotlivých ploch pro bydlení B a ploch městské a krajinné zeleně (plochy Z a K) v lokalitě Be-6 Červený kopec **je zřejmé, že návrhem ÚP došlo k redukci ploch krajinné zeleně,** a to zejména v oblasti přiléhající k navržené pozemní komunikaci vedoucí po obvodu Červeného kopce a propojující ulici Kamenice s ulicí Vinohrady tak, že namísto toho, aby krajinná zeleň (ve které se nachází významný krajinný prvek Kohnova cihelna a národní přírodní památka Červený kopec) přiléhala bezprostředně k této pozemní komunikaci, je na jejím jihovýchodním okraji vymezen pruh plochy bydlení. Dále došlo k redukci plochy městské zeleně – vrcholu Červeného kopce – nacházející se uprostřed lokality Be-6 Červený kopec, takže tato je nyní zcela obklopena plochami bydlení a nesousedí svým severním okrajem s ulicí Vinohrady.

Tyto změny nejsou v ÚP nijak odůvodněny, přitom jimi dochází k další redukci městské a krajinné zeleně. Související potřeba vynětí části pozemků v navržených plochách ze zemědělského půdního fondu (ZPF) je v rámci odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec, str. 16, bagatelizována.

Další změnou oproti Platnému ÚPmB je vedení pozemní komunikace přes lokalitu Be-6 Červený kopec. Zatímco stávající územní plán předpokládá zachování stávající pozemní komunikace po ulici Vinohrady, propojující ulice Kamenice (a Kejbaly) s ulicí Vídeňská, ÚP ulici Vinohrady přerušuje a dělá z ní slepou ulici, končící uprostřed severní části plánované

<sup>31</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 61.

<sup>32</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, příloha č. 1.1 karty lokalit, str. 14.

<sup>33</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 22-23.

<sup>34</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 177.



obytné zástavby. Dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská je umožněno nově navrženou částí ulice Kejbaly, vedoucí oklikou po jihovýchodní části lokality Be-6 Červený kopec.

Popsané **přerušení stávajícího dopravního spojení přes ulici Vinohrady, a jeho nahrazení skrze nově vybudovaný úsek ulice Kejbaly, kopírující jihovýchodní okraj lokality Be-6 Červený kopec**, není nijak odůvodněno, vyjma tvrzení, že „Mezi ulicí Vinohrady a Kejbaly bude zajištěn pěší průchod z důvodu velkého výškového rozdílu a nemožnosti propojení těchto dvou komunikací.“<sup>35</sup> **Toto tvrzení je však nepravdivé, neboť uvedený „velký výškový rozdíl“ nebrání v dosavadním využívání ulice Vinohrady jako zkratky mezi ulicemi Kamenice a Vídeňská. Přerušení ulice Vinohrady by dávalo smysl nanejvýše proto, aby byl volným úsekem veden biokoridor z národní přírodní památky Červený kopec do lesních ploch severně od lokality Be-6 Červený kopec, biokoridor je však veden jinudy.**

### 3.4 Textová a grafická část ÚP jsou v rozporu

Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec uvádí, že: „Mezi ulicí Vinohrady a Kejbaly bude zajištěn pěší průchod z důvodu velkého výškového rozdílu a nemožnosti propojení těchto dvou komunikací. Rozvojová lokalita disponuje vynikajícím dopravním napojením na okolní systém města a zároveň je navržena trasa autobusu vedena ulicí Kejbaly.“ Z výkresu O.1 Koordinační výkres 1:10000 však **vyplývá, že ulice Kejbaly bude propojena nově vybudovaným úsekem s ulicí Vinohrady pozemní komunikací, nikoli pouze pěším průchodem.**

### 3.5 Nežádoucí nárůst dopravy a s ní spojené zátěže v těsné blízkosti národní přírodní památky

ÚP a jeho odůvodnění při vymezení pozemních komunikací v lokalitě Be-6 Červený kopec ignoruje současný stav, kdy ulice Vinohrady propojuje ulice Kamenice a Vídeňská, přičemž se na ulici Vinohrady napojuje ulice Kejbaly. Navzdory tvrzenému „velkému výškovému rozdílu“, který údajně znemožňuje dopravně propojit ulici Vinohrady s ulicí Kejbaly, je ulice Vinohrady využívána silničními motorovými vozidly jako zkratka mezi ulicemi Kamenice, resp. Kejbaly, a ulicí Vídeňská. Skutečný důvod, proč ÚP přerušuje stávající dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská ulicí Vinohrady, a vede ji oklikou skrz nově vybudovaný úsek ulicí Kejbaly, spočívá v návrhu severní části lokality Be-6 Červený kopec, kde je stávající část ulice Vinohrady zakončena jako slepá a stává se součástí navržených pozemních komunikací mezi jednotlivými plochami bydlení B/r2. **Je zřejmé, že tím sice dozná severní část lokality Be-6 Červený kopec snížení stávající dopravní zátěže a s tím spojených emisí a hlukové zátěže, ovšem jen proto, aby došlo k nárůstu dopravy a s ní spojené emisní a hlukové zátěže v nově vybudované části ulice Kejbaly, vedoucí v těsné blízkosti národní přírodní památky Červený kopec.** Dopravní zátěž navýší rovněž plánované zavedení nové autobusové linky ulicí Kejbaly (viz odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec, str. 14).

Navíc tímto způsobem dojde k prodloužení stávající trasy po ulici Vinohrady mezi ulicemi Kamenice a Vídeňská zhruba na dvojnásobek, neboť namísto trasy přímo přes Červený kopec povede tato trasa oklikou skrz nově vybudovaný úsek ulicí Kejbaly. Rovněž tato změna bude **mít vliv na nárůst emisí a hlukové zátěže lokality Be-6 Červený kopec, přičemž ovlivní nejen pohodu bydlení v této lokalitě, ale též faunu vyskytující se na území národní přírodní památky Červený kopec a v jejím okolí (tedy na biocentrum) a bude mít negativní vliv rovněž na plánovaný biokoridor, propojující Červený kopec s plochami lesa severně od lokality Be-6 Červený kopec.** Ostatně na tato rizika upozorňuje již provedené vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj, když uvádí, že: „Z hlediska spolupůsobení vlivů lze dále uvažovat již realizovanou a zejména plánovanou bytovou zástavbou ve spolupůsobení s návrhovým řešením dopravní infrastruktury (Sty/2), která bude sloužit jako propojení ulice Vinohrady a Kamenice a to z hlediska přerozdělení hlukové

<sup>35</sup> Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, příloha č. 1.1 karty lokalit, str. 14.



Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

*zátěže v území, kdy ale zároveň dojde k vyššímu zatížení ulice Vinohrady v úseku mezi Základní školou a ulicí Vídeňská v kontextu rozvojových lokalit Sty-8 a Sty-3. Při zastavování lokalit je třeba prověřit dopady umísťovaných záměrů na dopravní zatížení ulice Vinohrady a navrhnout a realizovat takové vyvolané investice, aby nedošlo k překročení hlukových limitů v důsledku realizace nové zástavby v dopravně souvisejících plochách a zahrnutím jejich kumulativního spolupůsobení.<sup>36</sup>*

**Lze shrnout, že tento způsob řešení dopravní obslužnosti lokality Be-6 Červený kopec je v rozporu s účelem, za jakým jsou v ÚP vymezeny plochy městské zeleně (Z) a krajinné zeleně (K), totiž v rozporu s rozvojem přírodních a krajinných hodnot a rovněž v rozporu se snahou o zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města.<sup>37</sup> Přetnutí biokoridoru LBK PI02, který je součástí ploch ÚSES, tedy územních systémů ekologické stability, stavbou dopravní infrastruktury, je toliko podmíněně přípustné, podle ÚP je toto možné jen za předpokladu minimalizace plošného a prostorového střetu s vymezeným ÚSES a zohledněním vlivu stavby dopravní infrastruktury na funkčnost ÚSES.<sup>38</sup> Podotýkáme, že vymezený biokoridor LBK PI02 jako plocha ÚSES navazuje na biocentrum LBC SR01 a jejich vymezení má zjednodušeně řečeno přednost před obecnými a základními podmínkami využití území. Ačkoli některé rozvojové lokality obsahují požadavky na zachování ÚSES, karta lokality Be-6 Červený kopec, ani její odůvodnění, takové požadavky neobsahují, pouze zmiňují, že s těmito ÚSES lokalita sousedí. Může tak dojít k tomu, že navrženou stavbu dopravní infrastruktury – napojení nově vytvořené ulice Kejbaly na stávající ulici Vinohrady – nebude možné realizovat právě z důvodu existence ÚSES.**

**Na základě výše uvedeného žádáme, aby ze zastavitelných ploch byly vypuštěny stávající plochy zahrádkářských kolonií na území Červeného kopce v rozvojové lokalitě Be-6 a Sty-3 a aby toto území bylo následně zařazeno mezi stabilizované plochy zeleně a lokální biocentra, kam bez pochyb patří.**

<sup>36</sup> Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 233.

<sup>37</sup> Viz Návrh ÚPmB, textová část, str. 20.

<sup>38</sup> Návrh ÚPmB, textová část, str. 51.



**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti**  
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

## **ZMOCNĚNÍ ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI**

V souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] aby je zastupovala jako zástupce veřejnosti a k Návrhu územního plánu města Brna podala námitku na základě výše uvedené věcně shodné připomínky a aby ji projednala podle stavebního zákona.

### **Přijetí zmocnění:**

Toto zmocnění přijímám.

V Brně, dne 15. 6. 2020

[redacted signature]



## Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

### VYJÁDRĚNÍ K RUŠENÍ ZAHRÁDEK DLE NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

Nesouhlasím se stavající podobou územního plánu a rušením zahrádek. Už je všude dost zástavby a stejně jsou prázdné domy. Na zahrádkách mají lidé možnost se odreagovat po práci, načerpat energii, vypěstovat si zdravou zeleninu a ovoce. Člověk se učí pěstovat také dobré sousedské vztahy. Všichni jsme do toho dali spoustu práce a peněz, aby naše zahrádky byly udržované, využívané a byla na ně radost pohledět.

Na základě nového územního plánu města Brna" má docházet ke zrušení značného množství zahrádkářských osad. Nesouhlasím s touto podobou územního plánu zejména z následujících důvodů:

- zahrádky jsou jedním z mála míst, kde mohou obyvatelé Brna aktivně trávit volný čas, nemusí bezcílně chodit po sídlišti popř. sedět v bytě,
- v osadách vznikají kamarádké vztahy, lidé si vzájemně pomáhají, k čemuž vedou i své děti nebo vnoučata,
- všichni jsme si mnohem víc začali vážit každého kousku ovoce nebo zeleniny, protože jsme poznali, kolik práce musíme k jeho vypěstování vynaložit,
- snažíme se zde žít v souladu s přírodou,
- práce a pobyt na zahrádce přináší nejen zlepšení kondice, ale i psychické pohody.

Dle mého názoru se na území města Brna nachází mnoho míst vhodných k bytové výstavbě, není proto nutné rušit tak málo posledních "zelených" ploch kvůli tlaku developerů na výstavbu vilek. Sídlíště Bohunice má již dost hustou zaldněnost, nedostatečnou kapacitu komunikací, silnou hlučnost a prašnost.

Těch důvodů bych mohla uvést ještě více.

Nesouhlasím s tím, aby byly rušeny zahrádkářské kolonie v Brně.

Místa jako zahrádkářská kolonie mají významný vliv na zkvalitnění životního prostředí a trávení volného času nejen pro samotné uživatele. Zahrádkářské kolonie též několika desítkám našim spoluobčanům, kamarádům a známým poskytuje místo pro rekreaci, zahradničení i ke klidnému setkání s jejich rodinami a přáteli. O zahrádky mají zájem mladé rodiny, je to možnost vyžití pro obyvatele městských bytů, kteří nemají kolem svých domů zahrady. Žádoucí je zachování zelené plochy s množstvím stromů, keřů a travnatých ploch plnících ekologické funkce. Zadržují vodu v krajině, podílejí se na termoregulaci okolí. A v neposlední řadě to má pro město Brno také výhody - má příjem z nájemného od zahrádkářů a nemusí se starat o tyto pozemky. Zeleň nesmí ustupovat betonu!!

Chci bych přispěl námitkou k novému územnímu plánu, hlavně proti rušení zahrádkářských kolonií, osad. Námitka se týká ZO Brno - Bohunice. Naše rodina tam má zahrádku s chatkou. Bydlíme ve středu města a toto je jediná možnost, kam se člověk může jít odreagovat po práci,





## Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

odpočinout, vypěstovat si vlastní ovoce, zeleninu, opékat špekáčky, grilovat.

Před pár dny se nám narodila vnučka, se kterou pak chceme chodit na zahrádku, aby byla na čerstvém vzduchu. Zahrádku máme víc jak 10 let a neumím si představit, že bychom o ni měli přijít. Viděla jsem plány, co má být místo naší ZO. Nechápu lidi, kteří tohle vymysleli. Jak někoho může napadnout rušit lidem zahrádky.

Naše osada se nachází na krásném místě, je z ní nádherný pohled na město a jeho dominanty. No a kdyby se to tam zničilo a zastavělo domy, jak by to tam asi vypadalo? Špatně, narušovalo by to ráz okolí. Hlavně když se člověk podívá ze Špilberku nebo Petrova, tak by viděl jen domy a ne přírodu. Myslím si, že v Brně je dost nevyužitých objektů, které by se daly využít k zástavbě nebo k něčemu podobnému než rušit zeleň a přírodu kvůli zástavbě. Zeleně v Brně už moc není, staví se všude kanceláře a byty. A kam pak mají lidé chodit odpočívat, relaxovat?

Navíc ničení přírody má i následky na životní prostředí, voda by se vsála na beton, než na rostliny a zvyšovalo by se vysušování půdy. K tomu je tato oblast národní přírodní památkou, nalezneme tam dost druhů hmyzu, květin atp. Pro úplnost, může tam být i špatné či nestabilní podloží, které může způsobit praskání zdi atd. Prostě nesouhlasím s rušením ZO.

Vyjadřuji svůj nesouhlas s návrhem územního plánu, který se týká naší zahrádkářské osady ZO ÚS ČZS Brno - Bohunice. Nesouhlasím s tím, aby se rušily zahrádkářské kolonie a podobné zelené plochy na našem kopci. Nelíbí se mi, že tuto zelenou oblast chcete zrušit pouze z důvodu vzniku nových zastavěných ploch. Myslím si, že určitě naše město nevyčerpalo veškeré možnosti, aby byla udržena koncepce rozvoje města a našly se přijatelnější varianty rozvoje bydlení ve městě. Územní plánování je činností v obecném zájmu, jejímž účelem je najít obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů. Tento územní plán nám bere naše relaxační a rekreační pozemky, má vliv na životní prostředí a krajinný ráz. Červený kopec se zahrádkami a zelenou plochou patří mezi dominanty našeho města. Již naši rodiče zde zasadili stromy, keře, pěstovali zeleninu a různou květinu. Učili nás, co lze vlastní pílí a prací vytvořit na kousku kamenité půdy. Je to dar, který si nechceme dát vzít. V této moderní a uspěchané době tam učíme naše děti vážit si vlastní práce, vytvořit si svůj zdroj potravy a hlavně pochopit, co nám příroda dává za možnosti. Je to pro nás ráj v srdci velkoměsta. Máme tam svoje malé útočiště, kde se můžeme nadýchat čistého vzduchu, využít na odpočinek stín našich stromů a mít své místo pro rodinu pohodu. Tuto krásnou oblast navštěvuje i hodně lidí z důvodu procházek, na běhání a je tam i velice rušno, když je cyklistická sezóna. Stromy a zeleň na tomto území vydávají hodně kyslíku do ovzduší nad městem a tím i tvoří brněnský vzduch pro jejich obyvatele čistším. Zrušení této zelené lokality a využití této plochy na stavební je absolutně špatné funkční využití. Važme si pro naši budoucnost toho, co nám zanechala minulost, a v přítomnosti hledejme jiné alternativy. Je nutné, aby zřizovatel územního plánu hledal příslušné plochy v jiných částech města, které by byly přijatelnější variantou z důvodu ochrany veřejných zájmů a životního prostředí. Tento územní plán by měl nedozírné následky!!!! Používejme selský rozum a ne kalkulačku v hlavě.

Tímto bych chtěla vyjádřit nesouhlas s územním plánem, který zamýšlí rušení naší zahrádkářské osady (i jiných zahrádkářských osad). Zahrádkářské osady jsou zelené plochy v centru města, které slouží jak ku prospěchu města (z ekologického a biologického hlediska), tak i k výchově našich dětí, které zde mají vyžití. Naše děti se zde učí a získávají vztah k přírodě a nelumpáčí





## Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

mezi paneláky. Je to místo, kam si chodíme aktivně odpočinout, trávíme zde čas a nabíráme zkušenosti od našich starších členů (seniorů). V této naší kolonii se střetávají a navzájem si pomáhají všechny věkové kategorie. Je to věc, kterou předáváme našim dětem (a že jich tu máme)... Děti se zde učí pomoci, toleranci a komunikaci. Děti na zahrádkách pracují (nejen na vlastních, ale i na sousedních), učí se poznávat druhy ovoce, zeleniny a jiných rostlin a živočichů (moje zkušenost: při otázce „jak a kde se pěstují rajčata“ byla odpověď žáka 1. třídy „balené v Albertu“ a to je dost SMUTNÉ!!!!!!). Ne jen děti ale i dospělí zde tráví čas bez telefonů, tabletů, PC... Tímto se předem omlouvám za vulgarizmy, ale tyto nejlépe vystihují danou situaci.

**VYLOŽENĚ MĚ KURVA SERE RUŠENÍ ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH KOLONIÍ A USTUPOVÁNÍ ZÁJMŮM CHAMTIVÝCH DEVELOPPERŮ, KTEŘÍ ZDE CHTĚJÍ JEN STAVĚT A NEMYSLÍ NA BUDOUCNOST DĚTÍ, SENIORŮ A DALŠÍCH OBČANŮ MĚSTA BRNA!!!**

Rozhodně mi není jedno, zda budu mít možnost relaxu a pobytu v přírodě nebo ne. Je to v seniorském věku hrozné přijít o svého "koníčka", možnost se dostat z panelákového bytu a užít si přírody. Nesouhlasím s rušením zahrádek.

Vzhledem k tomu že jsme zahrádku získali před nedávnem a moc jsme se těšili, až tam budeme trávit čas odpočinku, jsme znechucení z toho, že by se to mělo rušit a my o ni přišli jenom kvůli prominentnímu bydlení. Páni papaláši by si to svoje bydlení měli postavit jinde. Je to kousek relaxačního místa pro naši rodinu a vnučky, protože bydlíme v paneláku, tak nám zahrádka dává kousek přírody k odpočinku a zahradničení. Takových míst je tady ve městě málo a proto si myslíme, že je škoda je zrušit. S manželem jsme tam investovali nemalé peníze a čas a chtěli bychom tam i nadále trávit svůj čas.

Zásadně nesouhlasím s rušením zahrádkářských osad, neboť nelze najít dostatek relevantních důvodů, proč k tomuto kroku přistoupit. Za to existuje obrovské množství důvodů, proč zahrádkářské osady ponechat, uvádím jen pár z nich:

- 1) Lidé spolu komunikují, pomáhají si, předávají si zkušenosti, učí se kompromisům a úctě k druhému, a to napříč generacemi.
- 2) Lidé svůj volný čas netráví zavření doma, bezcílným bloumáním po obchodních centrech nebo mezi hradbami domů či někde uměle vytvořenou alejí, ale na čerstvém vzduchu se věnují aktivnímu odpočinku, posilují tím své zdraví fyzické i psychické.
- 3) Lidé si mnohem víc váží práce své i těch druhých.
- 4) Lidé znovu poznávají zákonitosti přírody a hlavně to, jak je správně a hospodárně využít a nezneužít.
- 5) Děti již od malého věku získávají úctu k přírodě, vidí koloběh života fauny i flóry, učí se poznávat rozmanitost přírody, vidí, kolik práce stojí vypěstovat si potravu a učí se tím vážit si jí.
- 6) Zahrádka neslouží pouze jejímu uživateli, ale naopak velkému množství dalších lidí, neboť tam chodí trávit volný čas celé rodiny, známí, kolegové apod.





## Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

- 7) Z ekologického hlediska občanům Brna přinese větší užitek zachování veškerých dosavadních zelených ploch než tvorba nových betonových džunglí domů, které jsou v letních měsících prakticky neobyvatelné viz střed města. A těch pár stromů v zahradách plánovaných vil či podél nových silnic a ulic mezi bytovkami to rozhodně nezachrání.
- 8) Použitelných míst k rozvoji a výstavbě obytných domů tzv. brownfields je v Brně víc než dost a nemusela by se zrušit jediná zahrádkářská osada. Stačilo by přestat neustále stavět kanceláře, které jsou z velké části prázdné.
- 9) Pokud se vše zastaví, kde pak občané budou moci trávit volný čas? To, že kapacita přírodních oddechových míst je již nyní zcela nedostatečná, ukázaly poslední měsíce, kdy se na přehradě a v lesích kolem Brna nedalo prakticky hnout a k odpočinku to mělo setsakramentsky daleko!
- 10) Místo rušení zahrádkových osad a jejich zastavění by se naopak mělo přistoupit k jejich rozšíření, zájem o zahrádky je obrovský!!!

V Brně, dne 15. 6. 2020

**Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna  
a zmocnění zástupce veřejnosti**

(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

**Seznam občanů a občanek města Brna**, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a s obsahem se ztotožňují. Stejně tak souhlasí se shromažďováním, zpracováním a uchováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

| Poř. č. | Jméno a příjmení | Trvalý pobyt | Podpis |
|---------|------------------|--------------|--------|
| 1       |                  |              |        |
| 2       |                  |              |        |
| 3       |                  |              |        |
| 4       |                  |              |        |
| 5       |                  |              |        |
| 6       |                  |              |        |
| 7       |                  |              |        |
| 8       |                  |              |        |
| 9       |                  |              |        |
| 10      |                  |              |        |
| 11      |                  |              |        |
| 12      |                  |              |        |
| 13      |                  |              |        |
| 14      |                  |              |        |
| 15      |                  |              |        |
| 16      |                  |              |        |
| 17      |                  |              |        |
| 18      |                  |              |        |
| 19      |                  |              |        |
| 20      |                  |              |        |
| 21      |                  |              |        |
| 22      |                  |              |        |
| 23      |                  |              |        |
| 24      |                  |              |        |

Podpisů: 24

Hecht c. 1



## **MMB/0302956/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

**Be-6:**

Území lokality Be-6 je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v platném ÚPmB. V novém UP návrh prostorové specifikace zástavby (tj. i výšková úroveň) v plochách bydlení vychází z Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017, s navrženým využitím ploch pro převážně zástavbu rodinného charakteru B/r2, při západní části ulic Vinohrady jsou plochy B/v4 určená pro zástavbu bytovou.

ÚS cílové řešení zpřesnila včetně návrhu prostorových regulativů zástavby. Návrh struktury B/v4 uplatněný v novém ÚP odpovídá v územní studii navrženému IPP, typu zástavby a počtu nadzemních podlaží.

**Sty-3:**

Požadavek na zachování ploch zeleně s lokalitě Sty-3 (zahrádky) uplatnila MČ Brno-střed. Pořizovatel vyhovuje v níže uvedeném rozsahu:

Rozvojová lokalita Sty-3 v severní části při ulici Vinohrady zahrnuje území hlinišť bývalé Kohnovy cihelny. V návrhu nového územního plánu je území vymezeno pro stavební využití jako plocha smíšená obytná C/v3, C/v4 a plocha veřejného prostranství.

Připomínkováná plocha C/v3 je dle stávajícího platného ÚPmB vymezena jako plocha rekreační městské zeleně (ZR), zčásti zasahuje do stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R).

Zájmem MČ Brno - střed je zachovat v novém ÚPmB plochy městské zeleně.

Pro předmětné území byla v roce 2017 vypracována prof. Ing. arch. Petrem Pelčákem územní studie Červený kopec, která navrhla v předmětném území hlinišť plochy bydlení v bytových domech, ale podminila toto využití zpracováním rizikové analýzy s vyhodnocením skutečných ekologických rizik. Územní studie (ÚS) byla schválena jako územně plánovací podklad pro nový územní plán.

Provedená Riziková analýza konstatovala různorodé navážky komunálního odpadu v mocnosti vrstev 6-10m, ale i 33 - 38m. Navážky pochází z 60. let minulého století. Byl zjištěn výskyt metanu, zátěž arsenem a benzopyrenem. Navrhla technická opatření pro možnost výstavby bydlení v lokalitě.

S ohledem na celkovou problematiku území (nutnost alespoň částečné sanace ekologické zátěže dle návrhu Rizikové analýzy, nutnost výstavby kapacitního dopravního napojení do ulice Jihlavská), která vyžaduje finančně nákladné podmiňující investice je pro stavební rozvoj v lokalitě podstatná celková ekonomická vyváženost. Proto je žádoucí rozvoj stavebního využití v území Sty-3 neomezovat a vycházet z územní studie. Přesto pořizovatel vyhodnotil požadavek MČ tak, že lze omezit rozsah zastavitelných ploch na území dnešních zahrádek (v platném ÚPmB plocha městské zeleně), na pozemcích v majetku smB a alespoň částečně MČ vyhovět. Proto pořizovatel dává pokyn na přiřazení západní části plochy C/v3 do plochy městské zeleně: Mezi plochou B/r2 z lokality Sty-8 a plochami B/v3 z lokality Sty-3 bude městská zeleň vymezena v průběžné linii.

Tím je zčásti vyhověno i námítce.

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 UP 2024 v rozvojové lokalitě Sty-3 došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "zachování

MMB/0302956/2020  
Zástupce veřejnosti

MMB/0302956/2020  
Zástupce veřejnosti

*funkční plochy sportu v lokalitě Červený kopec při ulici Vinohrady" uplatněného dopisem z 10. března 2023. Změna spočívá ve vymezení návrhové plochy občanské vybavenosti - sport (OS.V4) v místě stávajícího hřiště v nároží ulic Stráň a Vinohrady. Plocha OS je součástí rozvojové lokality Sty-3.*

*Námítce zůstává vyhověno částečně, redukcí původního rozsahu lokalit Sty-3 a Sty-8 - viz v textu výše.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29 -06- 2020  
0302958

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

4418

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>  |  | <b>Územní plán města Brna</b>                 |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>  |  |   |
| <b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>   |  |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | [redacted]   |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | [redacted]   |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  | [redacted]   |   |
| Jsem - občan města Brna  | Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou<br>Katastrální území Jundrov..... [redacted] |   |
| <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   | Brno - Jundrov   |   |
| Katastrální území  | Jundrov /610542/   |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  | [redacted]   |   |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>   |  |   |
| přílohy:<br><input type="checkbox"/> ano<br><input checked="" type="checkbox"/> ne   |  |   |
| <p>Z návrhu jsem zjistila, že mé výše citované pozemky budou<br/>Spadat do kategorie Z a K.</p> <p>V oblasti jsou pozemky historicky v soukromém vlastnictví. Návrh územního plánu je v rozporu se<br/>zavedenou dlouholetou praxí soukromého využívání pozemků pro odpočinek vlastníků a pro<br/>zahrádkářské využití. Nový plán bude výrazně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického<br/>práva, jakož i do spoluvlastníků z řad přímé rodiny. U [redacted] navíc dojde ke změně ze zahrady<br/>na veřejnou zeleň, čímž je u pozemku z hlediska mého využití k totálnímu znehodnocení.</p> <p>Protipovodňový val je plánován napříč mými pozemky, jedna část pro mne bude zcela nepřístupná!<br/>Chápu nutnost stavby hráze, ale domnívám se, že je možné najít jiné řešení, tím spíše, že na protější<br/>straně řeky je už totéž řešeno dosti velkou plochou</p> <p>S touto úpravou nesouhlasím a žádám, aby bylo zachováno stávající využití mých pozemků.</p> |  |   |
| V ...Brně..... dne 25. 6.<br>2020.....   | Podpis: ..... [redacted] .....   |   |

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0302958/2020**

### **Námítka**

#### **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: „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. Návrh využívá pro rozliv vhodné plochy tam, kde je to možné - např. retenční prostory v Bystrci, Komínské louky, Žabovřeské louky a všude tam podél toku, kde je navrhována zeleň, případně plocha pro sport. Předmětné parcely se nachází v platném územním plánu v ploše návrhové zeleně krajinné všeobecné a v návrhové ploše městské zeleně. Zároveň jsou částečně součástí vymezeného biocentra územního systému ekologické stability. Nutno uvést, že již v platném ÚPmB jsou tyto plochy součástí návrhových ploch zeleně a plocha hráze zde již byla vymezena.

Důležitým aspektem návrhu je nezhoršit průtokové poměry v obcích ležících níže po toku. Proto je nezbytné zajistit možnost kompenzace ohrázení - rozlivu tam, kde pro to jsou vhodné podmínky, tj. v nezastavěném území.

Doba opakování povodně vychází ze statisticky zpracovaných dat.

Na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "Jestliže účel využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, jsou záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení stanoveného hlavního nebo přípustného využití.", a dále pak může být uplatňována také podmínka: „V plochách lze podmíněně připustit dočasné využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění následujících podmínek:

- jejich umístění bude v souladu se situačním řešením lokality dle územně plánovacích podkladů a bude umožňovat realizaci trvalých staveb na sousedních pozemcích;
- jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních ploch a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití;
- objemové a architektonické řešení staveb nebude v rozporu se stávajícím charakterem území;
- doba jejich dočasného užívání bude odpovídat předpokládané době realizace staveb s funkcí dle ÚPmB; pokud tato doba není známá, je možné dočasnou stavbu nebo dočasné využití území povolit pouze na 5 let;
- případná změna využití povolené dočasné stavby musí být znovu posuzována podle výše uvedených kritérií.“

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

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 navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.

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.“

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

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöryr 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). Protipovodňová bariéra je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ.

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 polohy liniového protipovodňového opatření bude možné řešit v rámci podrobnější dokumentace na základě doměření a upřesnění využití pozemků.

Povinnost vymezit 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 navrhují 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.

Podatelka námítka zároveň nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně a plochy městské zeleně. Plocha krajinné zeleně je v předmětné lokalitě určena zejména v souvislosti s překryvným režimem územního systému ekologické stability - regionálním biocentrem (RBC JM 10) vloženým do regionálního biokoridoru vodního toku řeky Svratky. Povinnost vymezení předmětného biocentra vyplývá z platné 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. 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.

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné měnit rozsah plochy krajinné zeleně "K" a skladebných částí ÚSES na dotčených pozemcích, které jsou v lokalitě vymezeny 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.. ).

Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: „Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy.“, a „Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“, a dále pak může být uplatňována také podmínka: „V plochách lze podmíněně připustit dočasné využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění následujících podmínek:

- jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních pozemků a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití;
- jejich existence bude umožňovat realizaci trvalých staveb na sousedních pozemcích;
- objemové a architektonické řešení staveb nebude v rozporu se stávajícím charakterem území;
- v plochách, ve kterých je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně, musí být stanovený podíl zastoupení zeleně zachován;
- doba jejich dočasného užívání bude odpovídat předpokládané době realizace staveb s funkcí dle územního plánu; pokud tato doba není známá, je možné dočasnou stavbu nebo dočasné využití území povolit pouze na 5 let;
- případná změna využití povolené dočasné stavby musí být znovu posuzována podle výše uvedených kritérií."

Vzhledem k jiným požadavkům a vzhledem k tomu, že pozemky pro městskou zeleň nejsou součástí retenčního prostoru a navazují na krajinnou zeleň, která se jeví pro potřeby veřejně přístupné zeleně jako dostatečná. Není zde tedy prokázán nezbytný veřejný zájem na vybudování městské zeleně na soukromých pozemcích. Pořizovatel udělil pokyn přičlenit tyto parcely nebo jejich části s ohledem na logické uspořádání území a prostupnost z ulice Veslařská k ploše 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. Pro úplnost dodáváme, že v NÚP 2024 došlo k úpravě výše uvedeného citovaného znění textové části. Tyto úpravy však nevedou ke změně vypořádání předmětného podání.



Došlo dne: 30.06.2020

Č.j. MMB: 0302959

7480, N

**NÁMITKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

*Návrh územního plánu města Brna*

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 30.06.2020

MMB/0302959/2020

**Fyzická osoba**

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa



mmb1es7739ba5d

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - vlastníkem pozemku/ů v ploše dotčené navrhovanou změnou

**Upřesnění obsahu námítky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Líšeň

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn – městské zeleně.

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.

Jedná se o soukromý pozemek. Pokud je na něm navržena plocha městské zeleně žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 29.6.2020

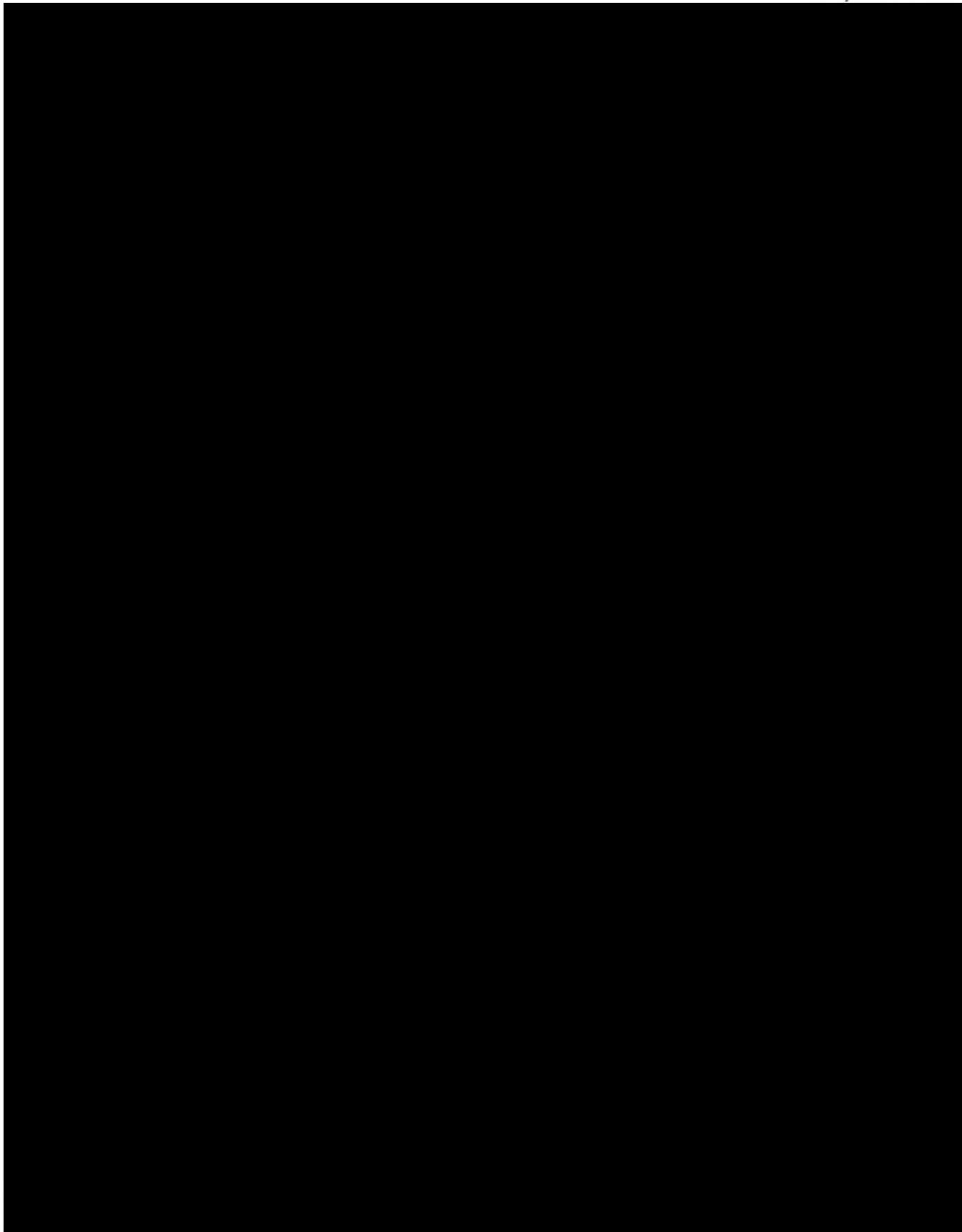
Podpis: .....



# Návrh změny ÚP

29. 5. 2020

anonymní uživatel



50 m





**MMB/0302959/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Toto území bylo plánováno pro rozvoj složky městské zeleně dlouhodobě. Vzhledem k návaznosti na již existující plochu bydlení a vzhledem k výhradně soukromému vlastnictví pozemků je zde vymezení stavební plochy možné. S ohledem na přírodní zázemí lokality (sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím) vymezte plochu ale pouze v omezeném rozsahu, z hlediska rozlohy i prostorových regulativů.*

*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.*

7437

Č.j. MMB:.....  
Příl.:..... **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Územní plán města Brna

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - občan města Brna

Jsem - 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

Brno - Jundrov

Katastrální území

Jundrov /610542/

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

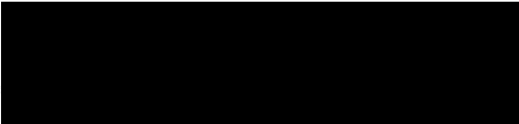
Jako spoluvlastník parc. [redacted] jsem zjistila, že mé pozemky budou spadat do kategorie Z a K, navíc budou uprostřed přetnuty protipovodňovou hrází. Tento návrh nám zamezí přístupu k řece a chatě, kterou zde máme. Změna kategorie nás navíc výrazně poškozuje: z pozemků u řeky krajinná zeleň a z dalších navazujících pozemků veřejná zeleň. Je nutné jednoho vlastníka takto poškodit? Chápu stavbu hráze (i když se domnívám, že je zde možnost jiného řešení a nemusí zasahovat tak daleko do mé zahrady, navíc na protějším břehu řeky je v plánu výraznější rozlítí), ale nechápu u parc.č. [redacted] změnu na veřejnou zeleň, proč alespoň tato část nám nezůstane tak jako dosud, touto změnou budeme výrazně poškozeni! Pokud by pro mne zahrada dotčená všemi změnami ztratila své kouzlo, tak změnou na K se pozemky stávají neprodejně. Kdo si koupí veřejnou zeleň?

V oblasti jsou pozemky historicky v soukromém vlastnictví. Kam až paměť sahá jsou pozemky v majetku naší rodiny. Velmi na zahradě lpíme a máme k ní citový vztah. Návrh územního plánu je v rozporu se zavedenou dlouholetou praxí soukromého využívání pozemků pro odpočinek vlastníků a pro zahrádkářské využití. Nový plán bude výrazně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického práva, jakož i do spoluvlastníků z řad přímé rodiny. U parc. Č. [redacted] navíc dojde ke změně ze zahrady na veřejnou zeleň, čímž je u pozemku z hlediska mého využití k totálnímu znehodnocení.



**Protipovodňový val je plánován napříč mými pozemky, jedna část pro mne bude zcela nepřístupná! Změnou na krajinnou a veřejnou zeleň jsou dotčena má vlastnická práva, s touto plánovanou úpravou nesouhlasím a žádám, aby bylo nalezeno jiné řešení. Žádám, aby bylo zachováno stávající využití.**

V ...Brně..... dne 25. 6.  
2020.....

Podpis: .....  .....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0302963/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **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.

Dle platného ÚPmB je část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov součástí návrhové plochy městské zeleně s funkčním typem plocha rekreační zeleně. Pozemky p.č. 399, 398, 397 a část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov jsou součástí návrhové krajinné zeleně všeobecné. V návrhu nového ÚPmB je část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov součástí plochy městské zeleně. Pozemky p.č. 399, 398, 397 a část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov jsou součástí plochy krajinné zeleně. Oproti platnému ÚPmB tedy nedochází z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití prakticky ke změně. Je zachována dlouhodobá koncepce.

Úbytek ploch krajinné zeleně určených pro zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve prospěch ploch stavebních není žádoucí. Tato plocha je situována v návaznosti na cenné přírodní zázemí řeky. Současné využití území je dočasné. Plochy krajinné zeleně jsou navrženy zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy. Jsou vymezeny s překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 vyplývá z platné 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. Na základě výše uvedeného není důvodné měnit plochu krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena 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. .).

Pozemky pro městskou zeleň nejsou součástí retenčního prostoru a navazují na krajinnou zeleň, která se jeví pro potřeby veřejně přístupné zeleně jako dostatečná. Není zde tedy prokázán nezbytný veřejný zájem na vybudování městské zeleně na soukromých pozemcích. Bude udělen pokyn přičlenit tyto parcely nebo jejich části s ohledem na logické uspořádání území a prostupnost z ulice Veslařská k ploše bydlení, vzhledem k jejich skutečnému využití.

Nicméně na základě obecných podmínek využití území uvedených v kap. 6.2 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem. Momentálně tedy nedochází k rušení zahrádek, které fungují již v současné době dle platného ÚPmB v plochách městské a krajinné zeleně.

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 působí jako celek a 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. Návrh využívá pro rozliv vhodné plochy tam, kde je to



*možné - např. retenční prostory v Bystřici, Komínské louky, Žabovřeské louky a všude tam podél toku, kde je navrhována zeleň, případně plocha pro sport.*

*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. 1,2 - 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 je obec 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.*

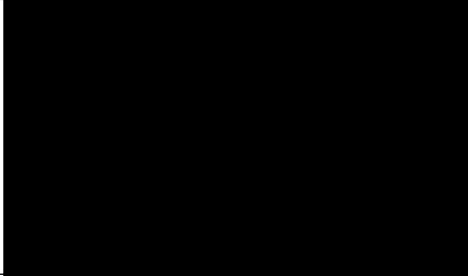
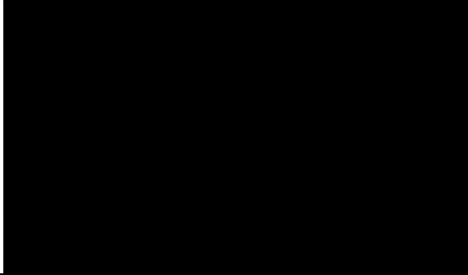
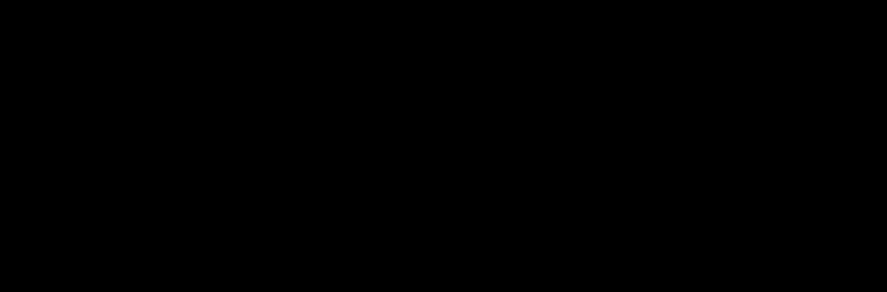

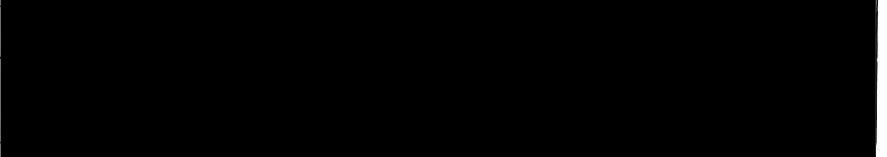
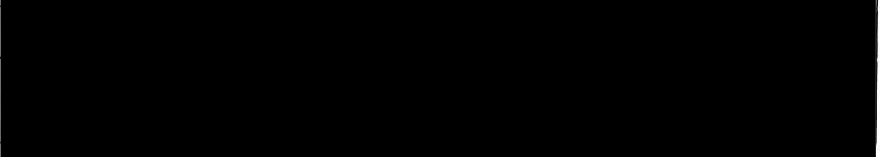
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302569  
Přil.: NÁMITKA

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

7508

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD   |  | Návrh nového ÚPmB                             |  |
| Identifikační údaje podatele   |  |   |  |
| Fyzická osoba/právnícká osoba  |  |   |  |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   |      |   |  |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   |     |   |  |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  |    |   |  |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou |   |  |
|  |  |   |  |
| 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   | Ořešín   |   |  |
| Katastrální území  |    |   |  |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)                        |    |   |  |



Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

Ne

Změna z I na B/r1, změna z ploch stabilizovaných zahrádek na plochy změny, plochy pro bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m). Začlenění do změnového listu Or-1 vč. podmínky vypracování územní studie řešení celého území.

V ...Brně... dne .....

Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*

Podpis:



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

**ZAHRÁDKY OŘEŠÍN**

**UL. TIHŮVKA**

**BRNO OŘEŠÍN**

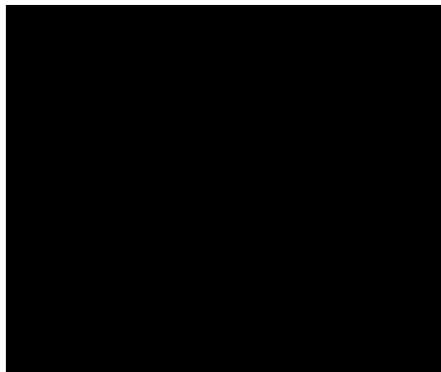
**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

INVESTOR:



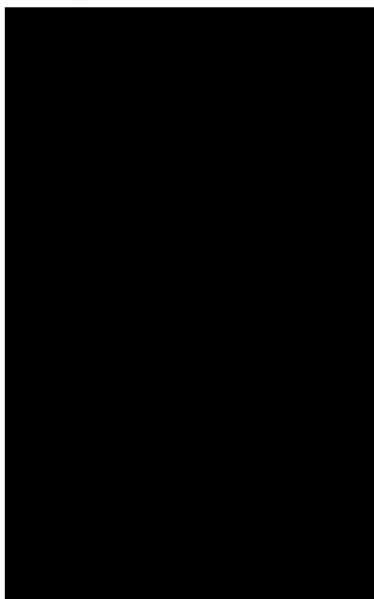
DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Ořešín (712680)

PARC. Č..

| Č.p.       | Výměra m2 | Druh pozemku |  |
|------------|-----------|--------------|--|
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |
| [Redacted] |           |              |  |

Podpis:



# **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 námitky 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:

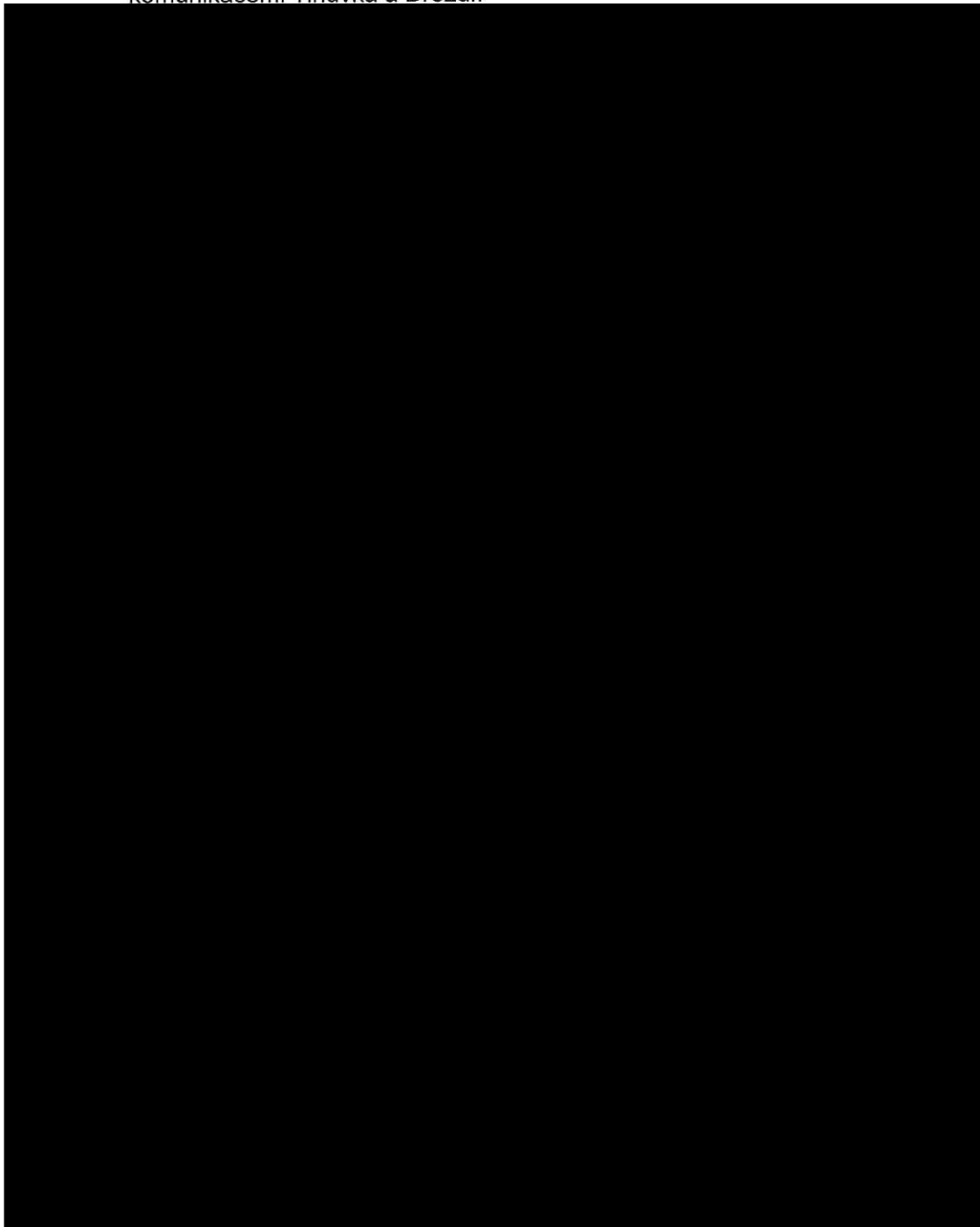
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny



# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Ořešín, v obytné rezidenční zástavbě. Mezi komunikacemi Tihůvka a Drozdí.







### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- V okolí se nachází objekty rodinné výstavby o 2-4.np.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Území je napojeno na NN z ul.Tihůvka

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN (1994)**

- Řešené území leží v ploše zemědělského půdního fondu. Celý pás území kolem potoka leží v ploše zemědělského půdního fondu.



### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území sousedí s plochou změn Or-1
- Není přímé napojení na komunikaci a sítě
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

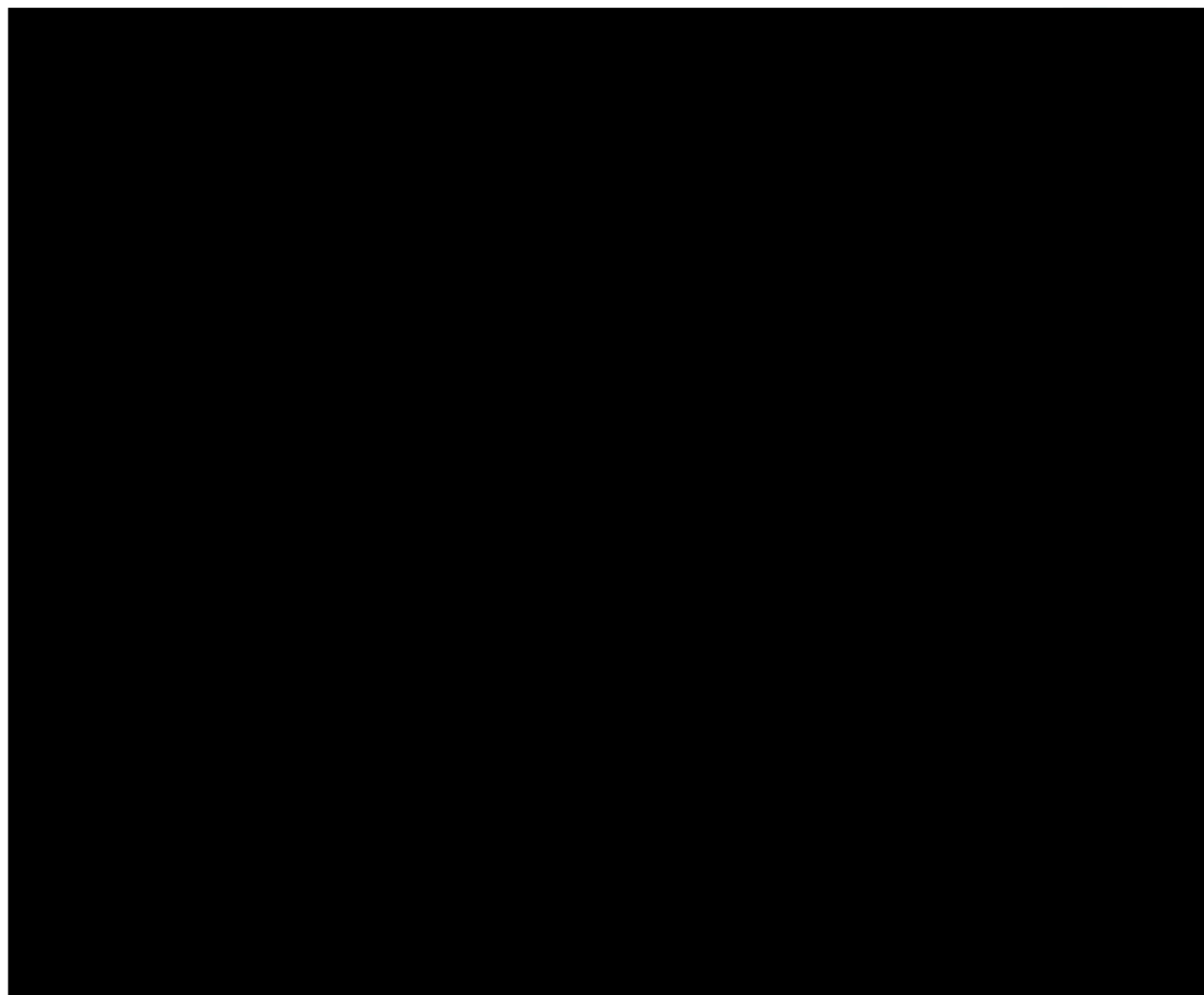
- Možnost rozvoje a podpory bydlení v městě Brně.

# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně bydlení v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.



# **NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020**

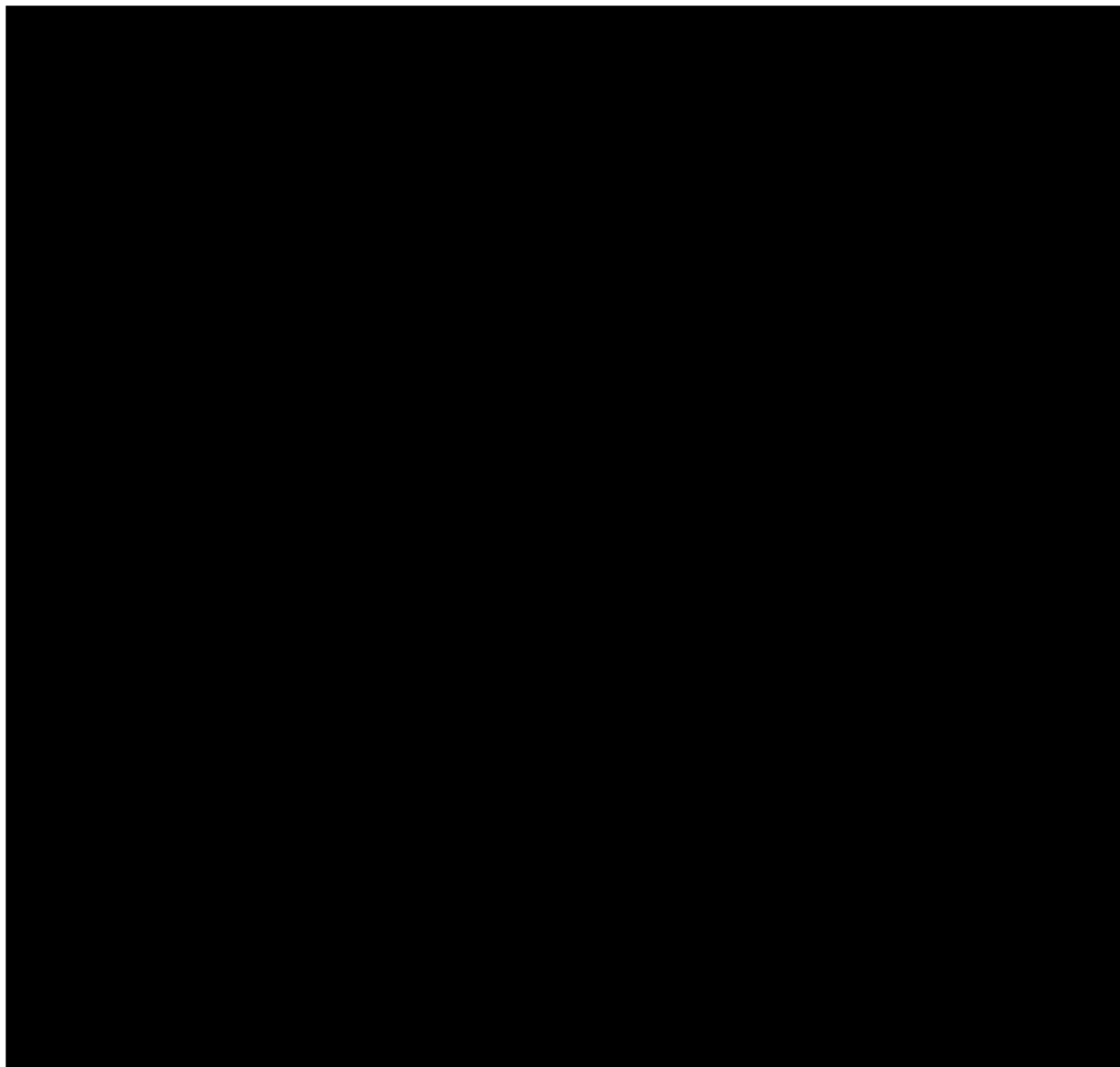


Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách I – plochy zahrádek.

Sousední plochy sousedící vlevo, byly zařazeny do ploch změn OR-1 s návrhem využití ploch B/r1 – plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m).

Sousední plochy sousedící vpravo, byly zařazeny do stabilizovaných ploch B/r1 - plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m).

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA (NÁMITKA)



- Změna z 1 na 2. Změna z plochy zaměřené na plochy bytové, občanské a školní, rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m)
- Změna z plochy stabilizované na plochu návrhovou
- Přičlenění ke změnové kartě Or-1



## **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Přičlenění ke změnové kartě Or-1 z důvodu komplexního řešení sítě celého území. V území současných zahrádek je nutné řešit napojení komunikace na ul. Tihůvka případně Drozdí. Je třeba řešit napojení kanalizace na ul. Drozdí, napojení vodovodu na ul. Tihůvka a napojení plynovodu. Protože území zahrádek s těmito ulicemi přímo nesousedí, je nutné řešit celé území komplexně formou územní studie, která bude zahrnovat i řešení výstavby, členění a napojení sousedních pozemků.
- Sousední pozemky z levé či pravé strany jsou v platném územním plánu ve stejné ploše zemědělského půdního fondu. Obě tyto sousední lokality byly v návrhu nového územního plánu začleněny do ploch obytných. Nevidíme důvod pro vyčlenění a nezařazení našeho území do stejné plochy B/r1.
- Doplnění urbanistické a hmotové jednodlosti struktury okolí
- Kultivace prostředí
- Zvýšení standardu
- Před rokem 1989 byla v této lokalitě zamýšlena bytová výstavba. Vlivem událostí roku 1989 k výstavbě již nedošlo. I z tohoto historického důvodu vidíme v této lokalitě potenciál pro změnu na B/r1.

## **MMB/0302969/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Jedná se o požadavek vlastníků pozemků parc. č. 149/1, 149/3, 152/1, 153/1, 153/3, 156/2, 156/6 v k.ú. Ořešín, které jsou dle návrhu nového ÚPmB součástí plochy zahrádek (I) v lokalitě při ul. Tihůvka. Podatelé požadují změnu předmětných pozemků z plochy zahrádek (I) na plochu bydlení B/r1, její zařazení do rozvojové lokality Or-1 vč. podmínky zpracování územní studie. Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byla předmětná lokalita prověřena jako součást stabilizované plochy bydlení B/x. Písmeno „x“ označuje specifikaci pro uspořádání zástavby: pozemky bez zástavby. K této specifikaci je v textové části Konceptu nového ÚPmB uvedeno následující vysvětlení: „Je stanovena v základních plochách s obtížnou obsluhou ve vazbě na přírodní zázemí, které mohou sloužit jako nezastavěné zázemí navazujících ploch stejného účelu využití. Pravidla pro uspořádání zástavby: V plochách nejsou umístěny budovy.“ Z výše uvedeného je zřejmé, že pozemky nebyly Konceptem nového ÚPmB určeny k zastavění rodinnými domy.

Rozvojová lokalita Or-1, která sousedí s předmětnými pozemky byla prověřena Územní studií Ořešín – lokalita Drozdí (atelier ERA 11/2020), která byla schválena dne 03.12.2020 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 13904971 (dále jen ÚS Drozdí). Zpracování ÚS Drozdí bylo zadáno již v lednu 2020, před podáním této námítky, a předmětné pozemky do ní nebyly zahrnuty (mimo jiné na základě prověření v Konceptu nového ÚPmB). Na základě splnění požadavku zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu Or-1, uvedeného v návrhu nového ÚPmB z roku 2020, byl z I. upraveného návrhu nového ÚPmB z roku 2021 tento požadavek odstraněn.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména Konceptu nového ÚPmB), kde předmětné území nebylo určeno k zástavbě, a proto bylo předmětné území v návrhu nového ÚPmB ponecháno původnímu účelu užívání a vymezeno jako plochy zahrádek (I). Zároveň vzhledem ke kapacitě a identifikovaným kumulativním vlivům především z hlediska průjezdu Mokrou Horou budou další návrhové plochy bydlení aktivizovány až po vyčerpání ostatních nově navržených ploch v Ořešíně.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel, a to i s ohledem na připravenost území. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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.



7520

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 26-06-2020 0302971

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 26.06.2020

MMB/0302971/2020

lísty: 1

přílohy:

druh:

líst/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Fyzická osoba/právníká osoba

Datum narození/  
Identifikační číslo



mmb1es7739ba67

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  
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 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.

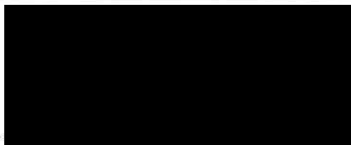
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

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





0 20 40 60 80 100 m

1:2,000

## **MMB/0302971/2020**

### **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.*



7507

0302945

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

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

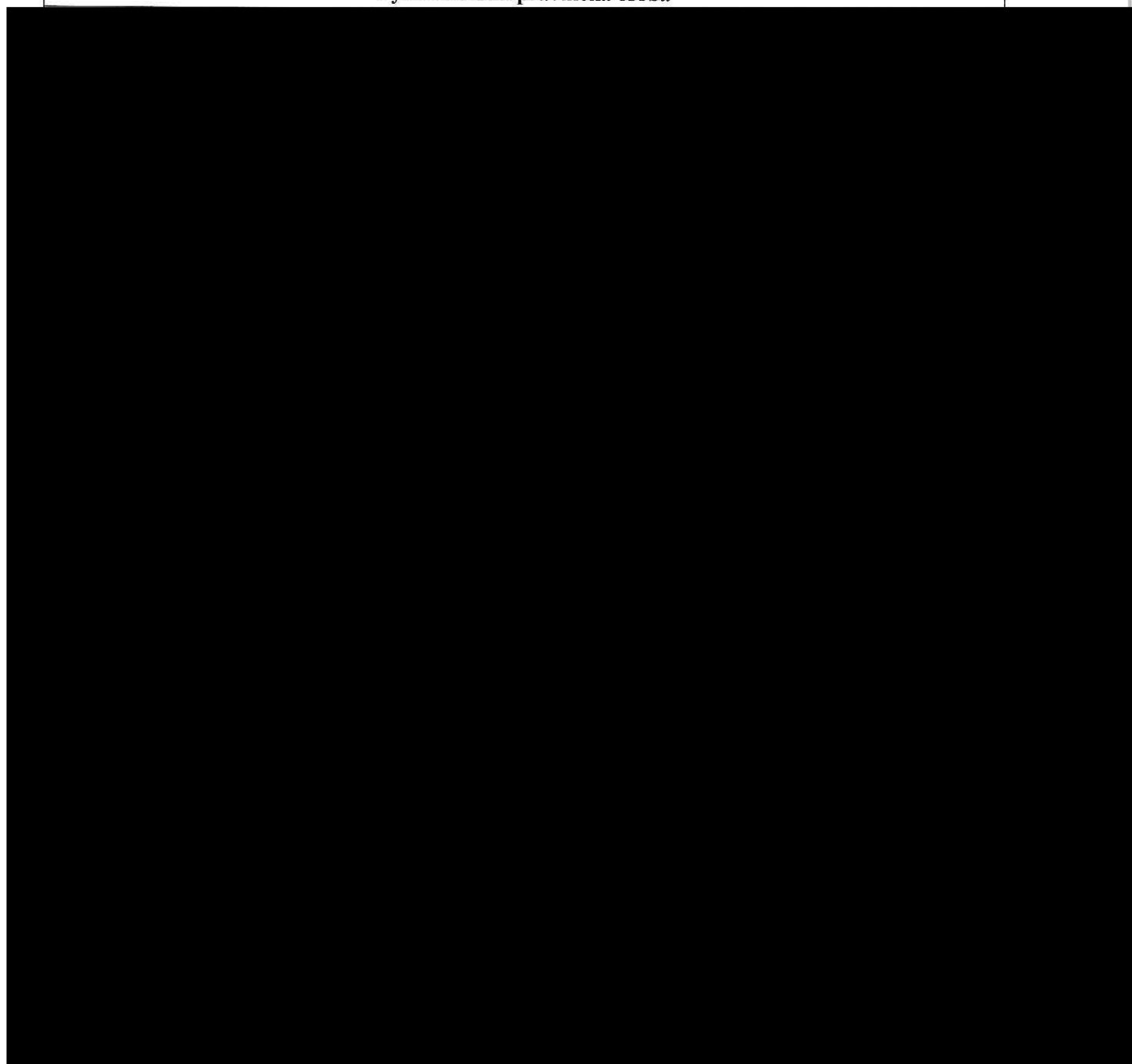
Č.j. MMB:.....

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Příl.:..... Připomínka/námítka: k navrhovanému územnímu plánu – k.ú.

**Identifikační údaje podatele**

Fyzická osoba/právnícká osoba





|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



|  |  |
|--|--|
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | Viz. výše  |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  | Viz. výše  |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou<br>Katastrální území Ořešín , parc č. .... |
| <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 Ořešín  |
| Katastrální území  | Ořešín   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  |  |
| <b>Text ná</b>   |  |
| přílohy:<br><input type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne  |  |
| <p>Výše uvedená parcela je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha pro zemědělskou výrobu.</p> <p>Všechny stavby rodinných domů nacházejících se na levé straně „ulice Šikmá“ a na pravé straně „ulice Odlehlá“, postavené na pozemcích přímo sousedících s parc. byly situovány s ohledem na tento stav. tzn. <b>klidové zóny</b>. Orientace jednotlivých obytných prostor v rodinných domech je proto situována směrem k parcele č. na které <b>územní plán platný v době výstavby nepočítal se zástavbou</b>.</p> <p>Připravovaný územní plán mění užití parcely na stavební plochu. Případným zastavěním zmiňované parcely dochází k významnému zásahu do užívání rodinných domů v dotčených lokalitách.</p> <p>Zmiňovaná parcela není dostatečně široká a při případném zastavění by předmětné stavby významně narušily stávající komfort a pohodu, pravděpodobně také dochází ke znehodnocení dotčených nemovitostí.</p> <p>V dané lokalitě by tak docházelo výstavbou ke zhoršení již neutěšené situace, a to zejména v <b>absenci přístupové cesty</b>.</p> <p>Již v současné době dochází často ke kolizím v rámci užívání přístupové komunikace z ulice Tihůvka, vybudované v šířce pouze pro jedno vozidlo (cca 3 m). Vyhnutí dvou protijedoucích vozidel není možné. Na popsaném úseku z důvodu nedostatku prostoru není vybudován chodník a komunikace je využívána i chodci, což může vest k nebezpečným konfliktním situacím.</p> <p>V daném nepřehledném místě, a to z důvodu absence chodníku pro pěší jsou zaústěny schody z ulice Šikmá. V místě napojení schodů do ulice Tihůvka není prakticky žádný rozhled, velmi lehce může dojít ke kolizi mezi couvajícím vozidlem a chodcem.<br/>Kromě popsaných problémových míst je výškový rozdíl mezi ulicí Tihůvka a zmiňovanou parcelou cca 2 m a více, což celou situaci ještě více komplikuje.</p> <p>Situace by značně ohrozila <b>bezpečnost obyvatel a také výrazně ovlivní celkové předimenzování</b> stávající části obce. Připravovaný územní plán by měl posuzovat danou lokalitu komplexně a měl by vycházet z konkrétních podmínek daného území.</p> <p>Hlavním účelem navrhovaného územního plánu by měla být především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad míru nejrůznějšími negativními vlivy, kdy regulativa neslouží jen k ochraně veřejného zájmu, ale také k ochraně práv a zájmů konkrétních vlastníků pozemků a staveb, které se v daném území nacházejí.</p> |  |

Navrhujeme, aby v připravovaném územním plánu byla plocha stabilizovaná B/r1 na pozemku p.č. [redacted] k.ú. Ořešín změněna na plochu A.

V Ořešíně, dne 28.6.2020

Podpis:

*\*nehodící se škrtněte*



## **MMB/0302975/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatelé namítají změnu využití pozemku parc. č. 82 k, ú. Ořešín z nestavební plochy ZPF dle platného ÚPmB na plochu stavební, stabilizovanou plochu bydlení, a požadují ponechat i v novém ÚP obdobnou nestavební plochu, tj. plochu A.

Poživatel se v tomto případě ne zcela ztotožňuje s vymezením stabilizované plochy B/r1 na pozemku, který má rozlohu 1,06 ha; vztahuje svůj názor k řešení v Konceptu ÚP – stabilizovaná plocha B/x, tj. bez možnosti zástavby. Nyní je v Návrhu ÚP zahrnut do plochy s prostorovou specifikací pro zástavbu.

Jde o pozemek, který je sevřený za zástavbou RD mezi ulicemi 2 ulicemi Odlehlá a Šikmá, navazuje vlastnický na nemovitost v ulici Tihůvka a je samostatně přístupný ze severu. Z urbanistického hlediska je žádoucí eliminovat zbytkové nestavební zemědělské plochy mezi stávající zástavbou a umožnit na nich přiměřený rozvoj, který je vhodný. V tomto případě však nelze vzhledem k rozloze pozemku a jednotnému vlastnictví předjímat, k jakému rozvoji má v daném místě dle zpracovatele ÚP dojít. Stabilizovaná plocha dle textu v kap. 3.3.1. Výrokové části umožňuje dostavbu území - zde v území velkého rozsahu, která by poměrně podstatně změnila podmínky v území vůči navazujícím stávajícím stabilizovaným plochám. Stejně tak mohl zpracovatel dle současného stavu využití (popisováno jako sad) navrhnout stabilizaci i pro jinou funkci. Pozemek parc. č. 82 navazuje vlastnický na nemovitost v ulici Tihůvka, nicméně jeho přístupnost ze severní strany a definovaný pojem "stabilizovaná plocha" nevylučují jeho budoucí stavební využití. Není zřejmé, nakolik cílové využití této nově doplněné stabilizované plochy může generovat zatížení obdobné zatížení z regulérní návrhové plochy. Dle Metodiky vymezení ploch a rozvojových lokalit popsané v kap. 5.7.1. textové části Odůvodnění je pro rozlohu měněného území (nad 0,5 ha) správné vymežit již rozvojovou lokalitu, a stanovit pro ni v kartě lokality podmínky rozvoje, či zatížit lokalitu povinností pořádit územní studii. Proto zpracovatel dává pokyn přehodnotit návrh na stabilizovanou stavební plochu s ohledem na rozsah pozemku parc. č. 82 k, ú. Ořešín (nad 0,5 ha) a z toho vyplývajícího možného vlivu na okolní zástavbu; v případě ponechání stávajícího návrhu beze změny pak do textové části Odůvodnění doplnit v odůvodnění, jak má být území o rozloze 1 ha v cílovém stavu využito.

Do opakovaného veřejného projednání předložil zpracovatel v této věci upravený návrh, kdy: ponechal funkční i prostorovou specifikaci beze změny, ale doplnil Odůvodnění v části věnovanému záboru ZPF o zařazení tohoto území do hodnocení záboru ZPF jako položku ozn. XOr2,, a určil potenciál jejího stavebního využití jako „vnitřní rezerva“, která může být využita k zástavbě, viz tabulková Příloha č. 2.2 textové části Odůvodnění a vysvětlení takového přístupu v kap. 10.1.17 textové části Odůvodnění.

Zpracovatel je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení, možnost dostavby v proluce stabilizovaného území vyhodnotil a navrhl daným způsobem; podstatě námítky proti možnosti stavebního využití tím nebylo 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.

7486

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 30-06-2020  
Č.j. MMB: 0302948  
Pril.: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0302978/2020  
Listy: 1 přílohy:  
druh: Li/sv:



mmb1es7739ba6d

## PODÁNÍ K NÁVRHU

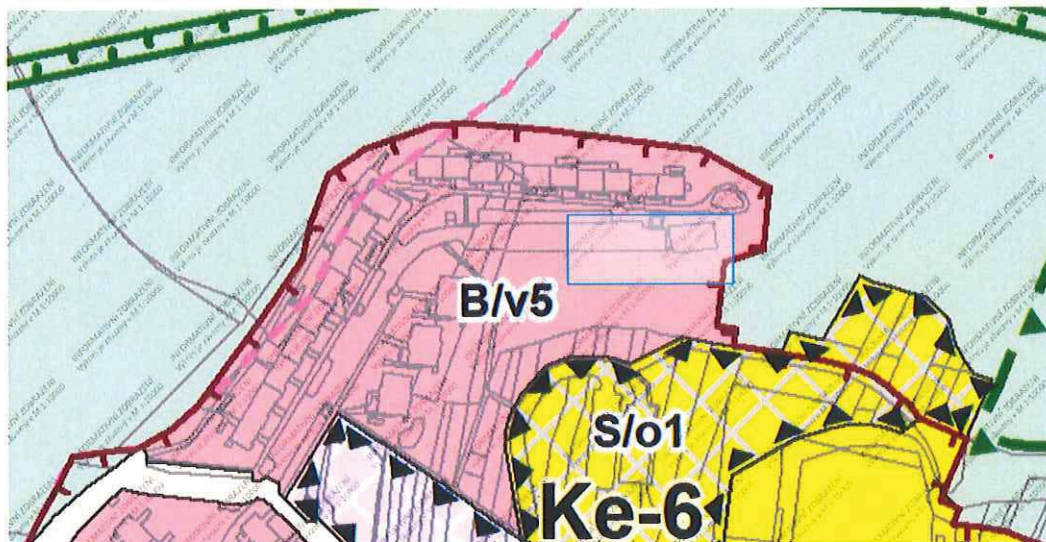
### Návrh Územního plánu města Brna

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Podatel                    |               |
| Typ subjektu:              | Fyzická osoba |
| Příjmení, jméno:           | [REDACTED]    |
| Adresa / sídlo:            | [REDACTED]    |
| Kontakt:                   | [REDACTED]    |
| Vlastnický vztah podatele: | [REDACTED]    |

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 1 |
|---------|--------|---|

1 [REDACTED] Kohoutovice (lokality Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (př. [REDACTED] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námítka číslo 1 (zákres)

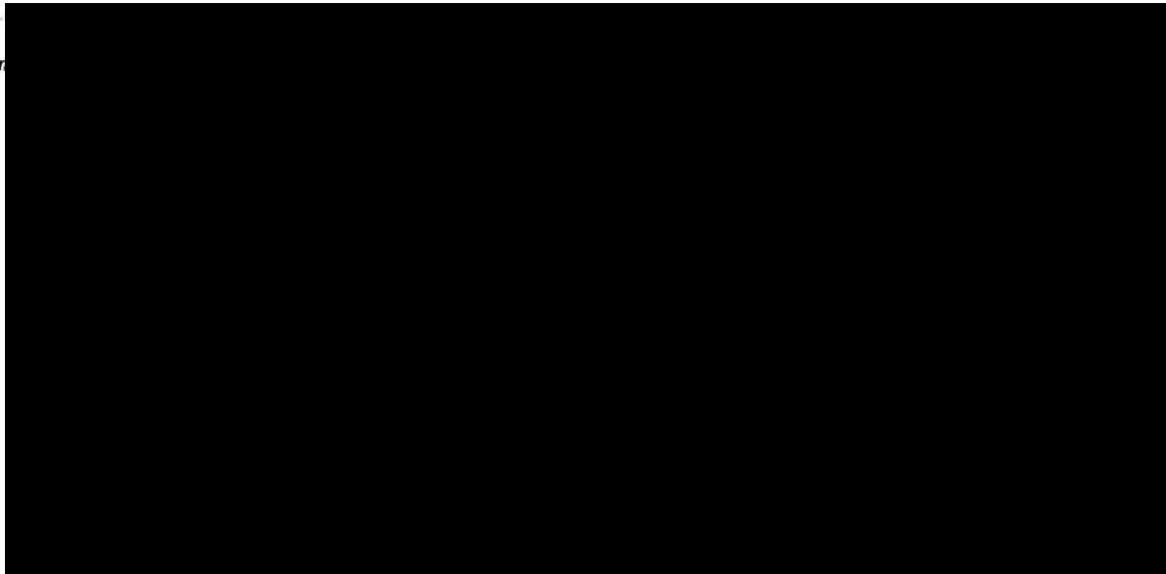


|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 2 |
|---------|--------|---|

2 P.č. [REDACTED] (lokality Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoží objektu. 2



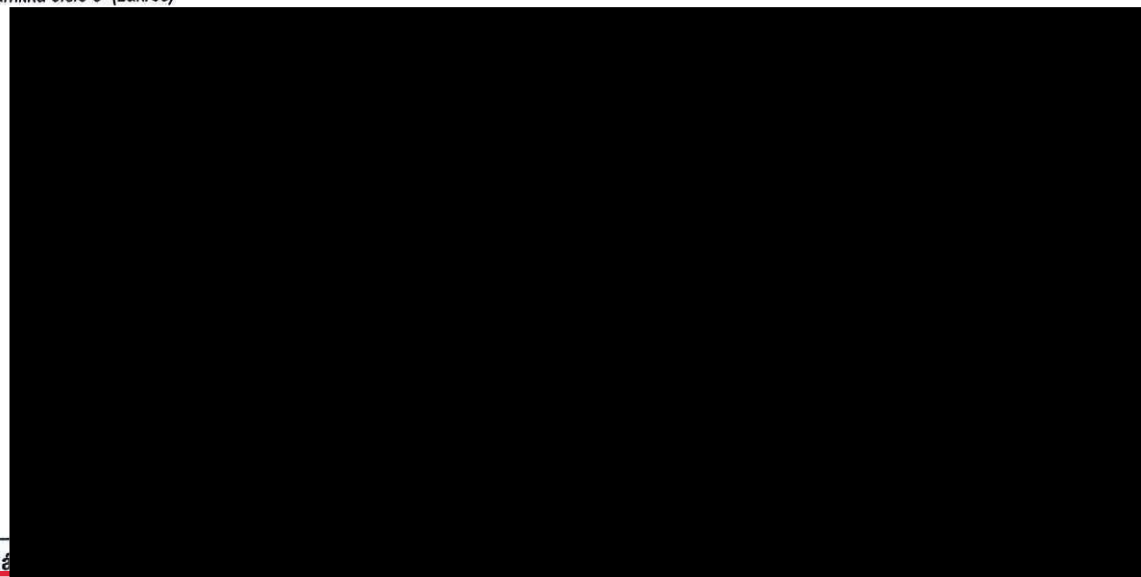
Návrh



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 3 |
|---------|--------|---|

3 [lokality Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B1/12 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. p. [redacted] apod.) 3

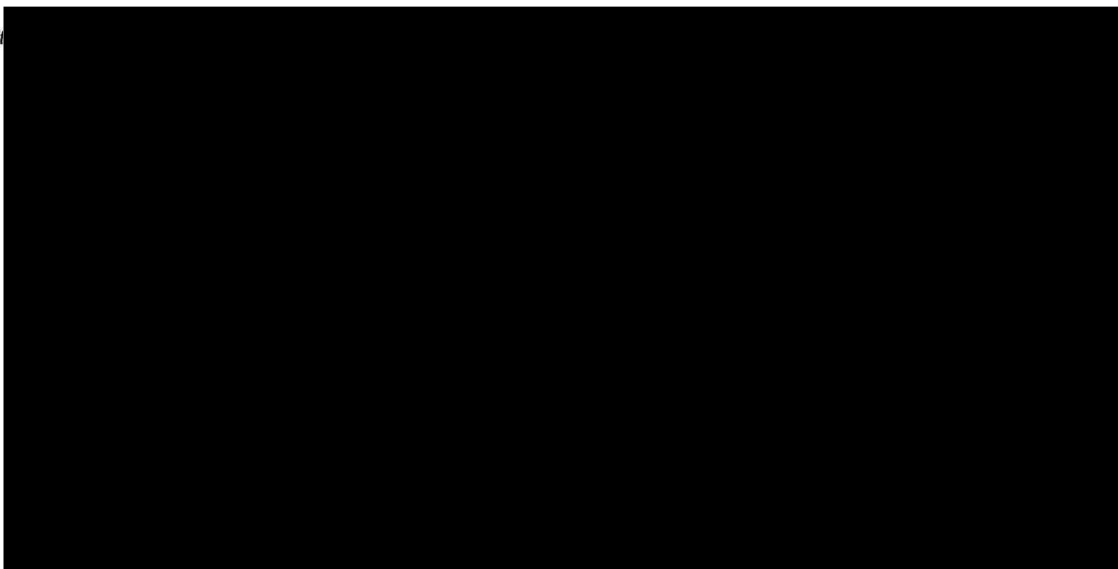
Námítka číslo 3 (zákes)



Návrh

4 [p.č. [redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č. [redacted] lokalita Stamicova - Zadlouží] - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodné částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily. 4

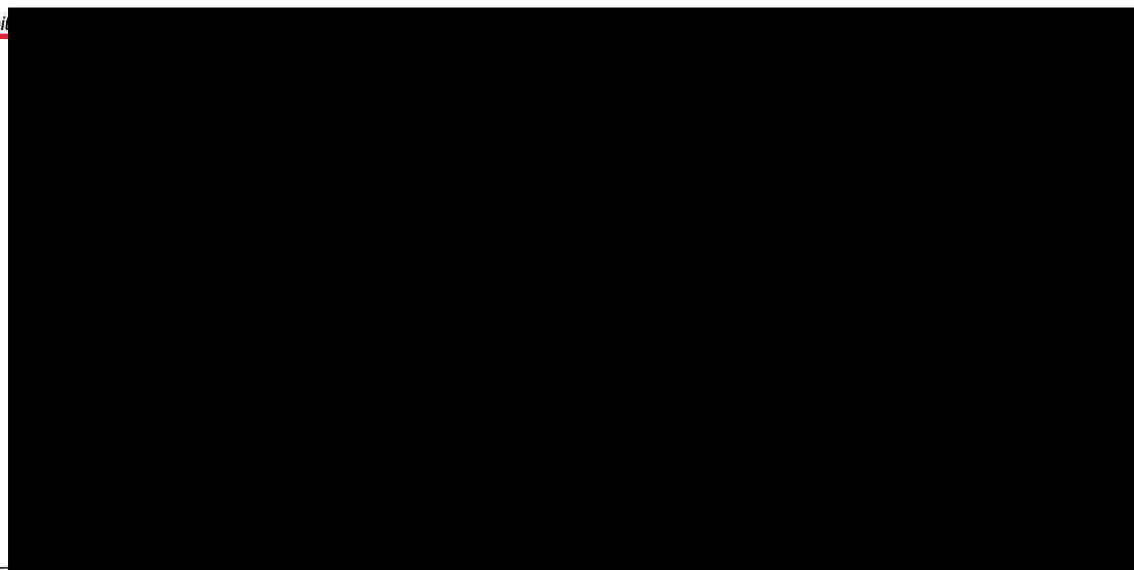
Námítka



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 5 |
|---------|--------|---|

p.č. [redacted] - (lokality Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

Námítka

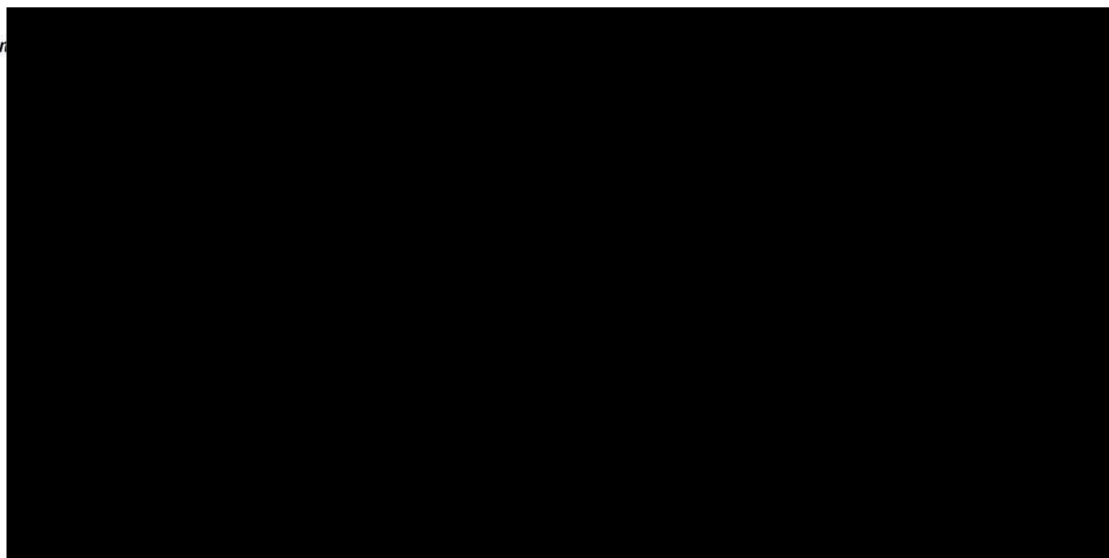


|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 6 |
|---------|--------|---|

P.č. [redacted] a případně část p.č. [redacted] (lokality Jírovcova 2) žádáme o přiřazení k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zachována prolupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obslužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.



Nár



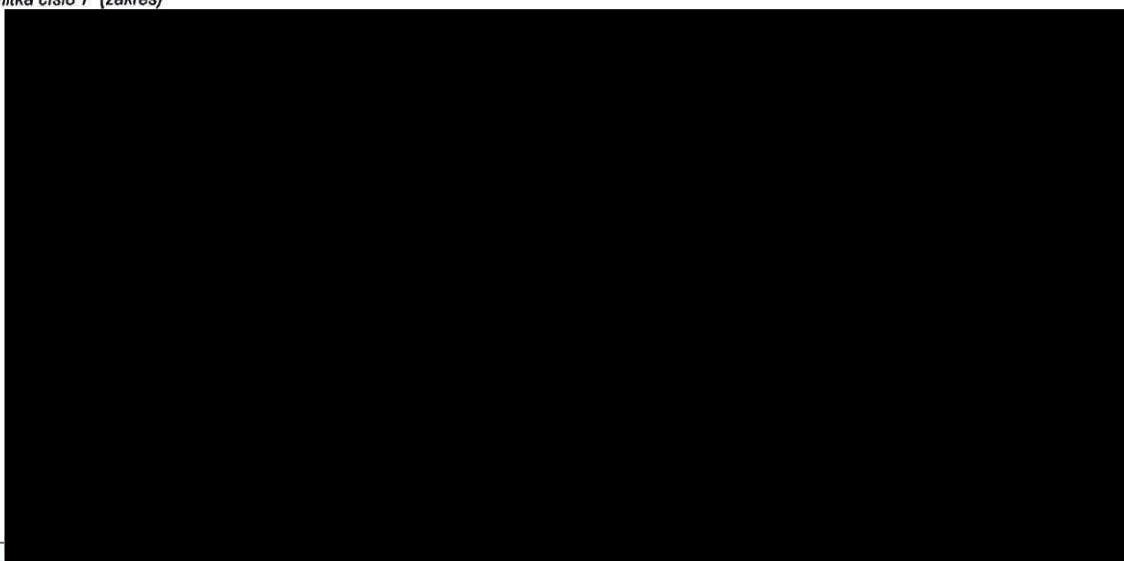
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 7 |
|---------|--------|---|

7

Plocha [redacted] v poloze a rozloze viz zákres), (lokality Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obsluhováno městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku (ostatní plocha zeleň), popř. na dalším sousedním pozemku p.č. [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů.

7

Námítka číslo 7 (zákres)



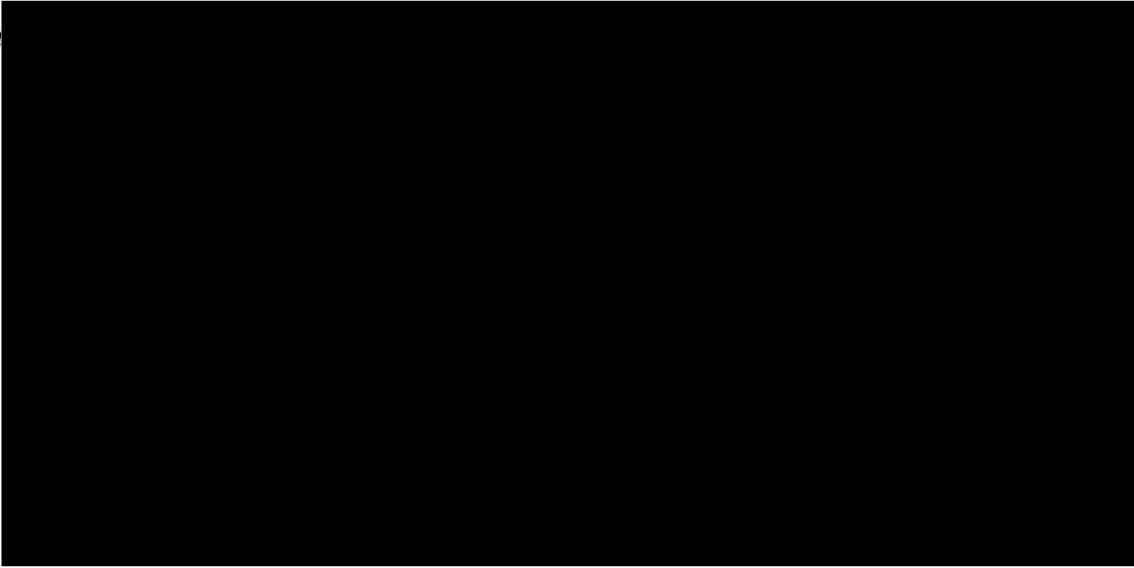
|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 8 |
|---------|--------|---|

8

Část [redacted] v poloze a rozsahu - viz zákres), (lokality lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 [redacted] a 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] podél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obsluhováno stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).

8

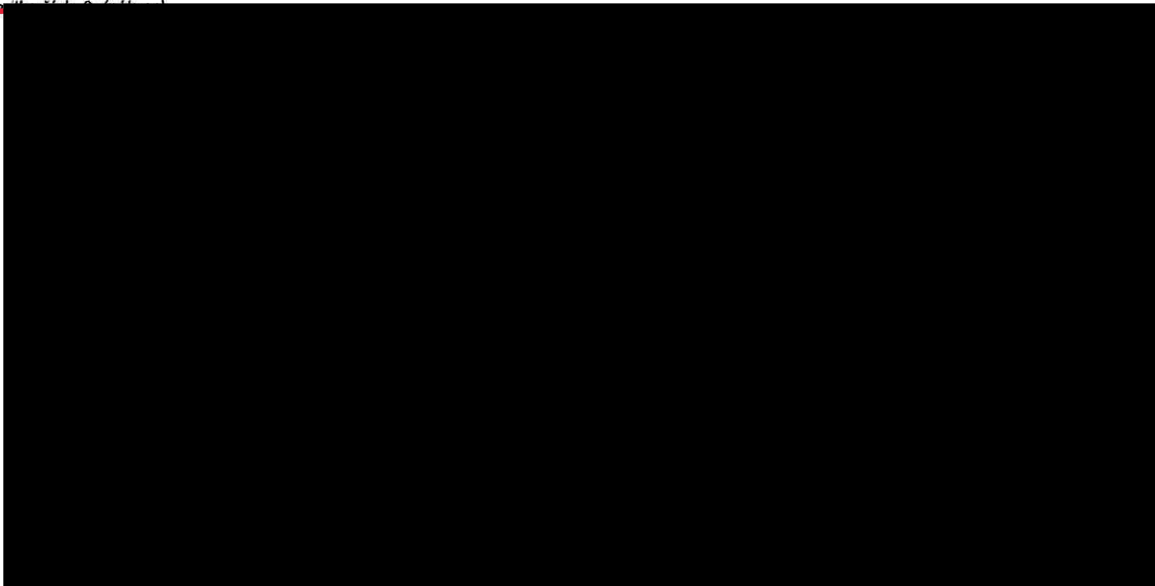
Námítka



|         |        |   |
|---------|--------|---|
| Námítka | číslo: | 9 |
|---------|--------|---|

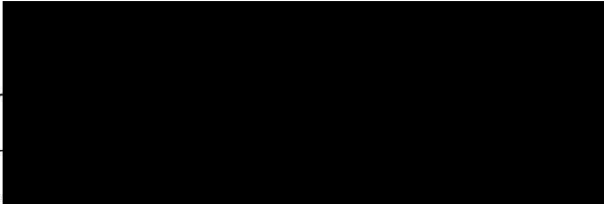
Část p.č. [redacted] (v rozsahu uvedeném v zákresu lokalita Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B1/r/2, [redacted] dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnat línii mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] jsou de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

Námítka M. J. S. / M. J. S.



V ..... *Jana* ..... dne *2. 8. 2020* ..... Podpis

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





## **MMB/0302978/2020**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námítce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.*

*V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.*

*K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námítka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se 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.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:*

*Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".*

*V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.*

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

*Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní*

*zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezení ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.*

*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-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. 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-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.*

*Tím není ve výsledku námítce 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.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního 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.*

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkoví nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nevhodné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).*

*Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "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."*

*Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu, vymezit jako zastavitelnou plochu.*

*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:**

*Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitimní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:*

*Námítce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námítky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námítky upraven.*

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

*Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. 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-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.*

*Tím je námítce nevyhověno.*

*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 nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m<sup>2</sup>) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.

Dále je nutné uvést, že vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu, 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.“

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:**

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j. přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

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 nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje 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 výše uvedeného a své odbornosti 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. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.*

*Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.*

*V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné 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.*

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnický, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".*

*Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.*

*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: 0302980

7353

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný ÚPmB - návrh

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0302980/2020

listy:1 přílohy:

číslo: /s/v:

### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem vlastníkem pozemků, které jsou předmětem navrhované změny

navrhovanou změnou

Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažité a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 0 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně v rozporu s územním plánem či dotčenými plochám.

V Brně dne 23.6.

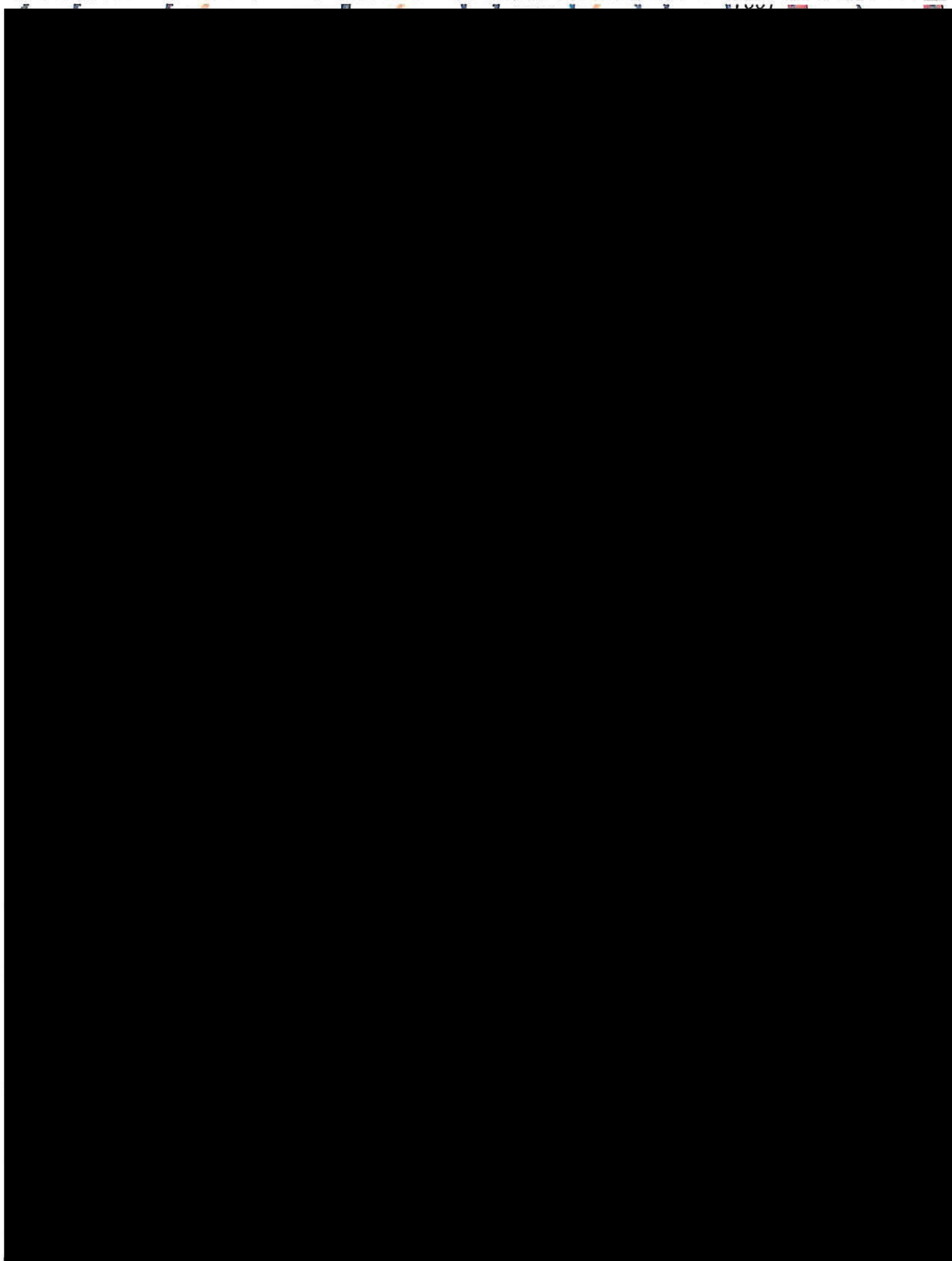
Podpis [redacted]

\*nehodící se škrtněte





STAVAJÍCÍ ÚPUB

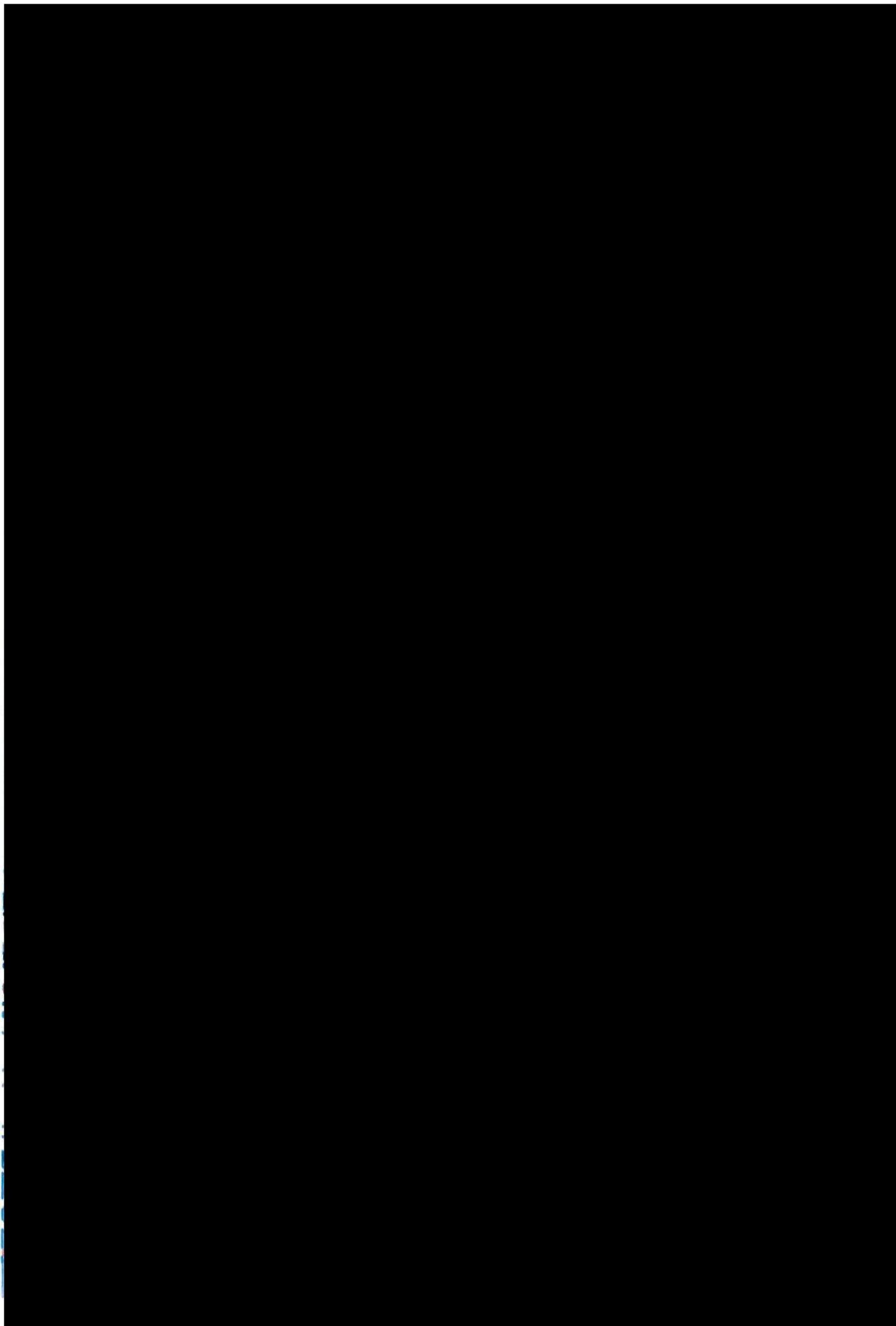


20 m

1 : 944

STAVAJÍCÍ ÚPUB

0/0





| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |  |
|--|--|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>  |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>   |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínské vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>   |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |  |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>  |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>   |
| <b>Doprava</b>   |  |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</li> <li>- odvedení dešťových vod do Svatky</li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i><br/><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>  |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty proapsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>   |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |



## **MMB/0302980/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302981

Přil.: .....

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

7295

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Námitka proti návrhu ÚPmB

## 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 **BRNO - MĚSTO**  
Katastrální území **ŽABOVŘESKY** parc. č. [redacted]

## 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)

## Text námítky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Jako vlastníci pozemků a stavby [redacted] dotčené návrhem řešení **podáváme námítky proti návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).** Že jsme vlastníci oprávnění k takové námitce vyplývá i z konstantní soudní judikatury, a to např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73 a z nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 19/99. Naše pozemky a stavba jsou vzdáleny nedaleko od místa, které je řešeno územním plánem, kdy tímto řešením jsou dotčena naše vlastnická práva (dále jen předmětné místo či předmětné řešení).

Napadáme textovou i mapovou část, stejně tak i proces pořizování návrhu ÚPmB.

Předmětným místem a předmětným řešením, proti kterému těmito námítkami brojíme, je **prodloužení ulice Příkrá (viz karta lokalit výrokové části ÚPmB v městské části Žabovřesky, nazvaná „Zy-3 Pod Palackého vrchem“)** a prakticky i ulice Zákoutí do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem, napojení splaškových vod na stávající kanalizace dále do B11, odvedení dešťových vod do stávající kanalizace dále do B11, napojení na stávající vodovodní plyn, stejně tak elektřiny. V této části návrhu územního plánu brojíme i proti jeho grafické části, která zakresluje právě toto prodloužení ulice Příkrá do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem. Stejně tak brojíme proti procesu pořizování návrhu ÚPmB.

Jako majitelé dotčených nemovitostí vnímáme tuto změnu územního plánu jako absolutně nepřijatelnou. Nelze, aby nová rozvojová lokalita **Zy-3 Pod Palackého vrchem** vznikala na úkor stávající zástavby na ulici Zákoutí, Příkrá a Ostrá. Stávající územní plán velice správně tuto lokalitu napojuje samostatnou komunikací ze směru od vodárny na Palackého vrchu z ulice U Vodárny. Ulice U Vodárny je dvoupruhová silnice lemovaná výškově odděleným chodníkem pro pěší, konstruovaná i pro průjezd



autobusové linky, nyní linka 53. Silnice vede kolem VUT, technologického parku a ne v bezprostřední blízkosti zástavby RD a BD. Tato ulice také nabízí přímé napojení na obchvat z ulice Hradecká.

Navrhovaná změna ÚPmB – předmětné řešení - zamýšlí napojit novou rozvojovou lokalitu již přes stávající zástavbu RD situovaných v těsné blízkosti komunikace na ulicích Zákoutí, Příkrá, Ostrá. Tato zástavba byla koncipovaná jako rezidenční lokalita s neprůjezdnými zónami s minimálním provozem, pro rezidenty. Ulice Zákoutí je slepá, do ulice Příkrá je dokonce zákaz vjezdu. Nové zamýšlené napojení z rohu ulic Zákoutí a Příkrá, by znamenalo porušení celé této koncepce rezidenčního bydlení v celé této čtvrti. Do oblasti těchto ulic vede pouze jedno napojení po ulici Vychodilova. Z této ulice se vjíždí do slepé ulice. Komunikace je zde úzká s velkým převýšením se třemi 180 stupňovými zatáčkami. V zimním období jsou tyto ulice často špatně sjízdné. Ulice Příkrá má zákaz vjezdu a v zimě bývá nesjízdná. Ulice Vychodilova, Ostrá a Zákoutí nemají chodníky ani žádné přechody takže již nyní je zde pohyb chodců, zejména dětí, značně nebezpečný.

Všechny tyto stávající komunikace byly budovány svépomocí v 70- tých letech minulého století jako příjezd k RD budovaných svépomocí v rámci tehdejší družstevní výstavby a nejsou stavěné pro mnohonásobně větší provoz než nyní. Všechny takto svépomocí stavěné RD byly v této lokalitě zakládány v prudkém svahu a mnohonásobně zvýšený průjezd nebo i dlouhodobý průjezd těžké stavební techniky by nepochybně narušil statiku těchto stávajících staveb, vznikaly by tak škody na majetku vlastníků jednotlivých dotčených staveb.

Samotné napojení k nově zamýšlené komunikaci v rohu ulic Zákoutí a Příkrá považujeme za nepřijatelné. Není možné aby vznik nové rozvojové lokality takto hrubě negativně narušil stávající zástavbu a její obyvatele. Útvar hlavního architekta naprojektoval tuto komunikaci přes pozemky – parkovací nájezdy do garáží- stávajících obyvatel. Dle našich informací tito vlastníci, jejichž pozemky jsou dotčeny předmětným řešením, s ním také zásadně nesouhlasí, jejich pozemky by jim byly zcela zdevastovány, proti předmětnému řešení podali rovněž námítky. Za takového stavu je realizace předmětného řešení absolutně nemožná, pozemky, po kterých by prodloužení ulice Příkré mělo vést jsou soukromými pozemky, které jejich vlastníci neprodají a vyvlastnění je nereálné, neboť k tomu neexistuje žádný veřejný zájem, nýbrž zájem soukromý, a to pravděpodobně investora do zřízení nové plochy bydlení, který toto předmětné řešení prosadil za účelem úspory finančních prostředků oproti zbudování přístupové komunikace dle stávajícího územního plánu. To vše za situace, kdy existuje ve stávajícím územním plánu rozumné, technicky nepochybně vhodnější řešení, snáze proveditelné, které nebude bezprostředně ohrožovat a poškozovat vlastníky nemovitostí tak, jako řešení předmětné.

Realizace předmětného řešení v předmětném místě je ze stavebnětechnického hlediska absolutně vyloučena. Nově vzniklá komunikace by zde vedla přes dvě 90 stupňové zatáčky s význačným převýšením v místě úzkém cca 3 m. Technická realizace předmětného řešení je neproveditelná, muselo by dojít ke zbourání některých stávajících staveb. Do nové lokality, kde nepochybně vzniknou stovky nových domů, by tímto nevhodně naprojektovaným místem, mohlo denně projet stovky i tisíce automobilů. Také je nepřijatelné aby tudy projížděla veškerá těžká stavební technika, s ohledem na již výše uvedenou technickou nemožnost takového zatížení pro naši i okolní nemovitosti, kdy opakovaný a dlouhodobý průjezd těžko techniky, stavba přípojek by narušila statiku celé oblasti a způsobila poškození naší i okolních nemovitostí. Nájezd do této zatáčky znamená přeřadit na 1. převodový stupeň. Naše nemovitost i my její obyvatelé, i obyvatelé okolních nemovitostí, bychom byli vystaveni obrovským emisím výfukových plynů, hluku, otřesům, nebezpečnému provozu mnoha vozidel na úzké ulici bez chodníku, vyprojektované pro obsluhu rezidenční čtvrti zakončené slepou ulicí, tedy koncipované na nízký provoz, nikoli jako průjezdné komunikace do další obytné čtvrti. A to nepochybně i v nočních hodinách, a to jak v přední části domu, z ulice Ostrá, kdy několik metrů od silnice jsou koncipovány obytné místnosti, stejně tak i v zadním traktu, z ulice Zákoutí, kde se nacházejí ložnice, zahrada a venkovní posezení, z obou stran bychom tak byli sevřeni v hluku, ve škodlivinách z emisí, ve světelných imisích ve večerních a nočních hodinách, to vše od tisíců projíždějících vozidel do nové obytné zóny.

Ze všech shora uvedených důvodů je zřejmé, že by se nám vlastníků dotčené nemovitosti výrazně zhoršila kvalita bydlení, došlo by k výraznému snížení ceny naší nemovitosti, ke zhoršení životního prostředí (ovzduší, klidu, zóny oddechu – devastace přilehlého lesa, který slouží k oddechu a rekreačním účelům), došlo by k poškození naší nemovitosti narušením naší stavby průjezdem těžké techniky, stavbou a následným hustým provozem způsobeným obyvateli nové plochy bydlení. Tím vším by byla nenapravitelně narušena a poškozena naše vlastnická práva, a to vše pouze v zájmu, jak už bylo výše uvedeno, úzké skupiny investorů. Je nám zřejmé, že rozvoj bytové zástavby je v zájmu města, nicméně

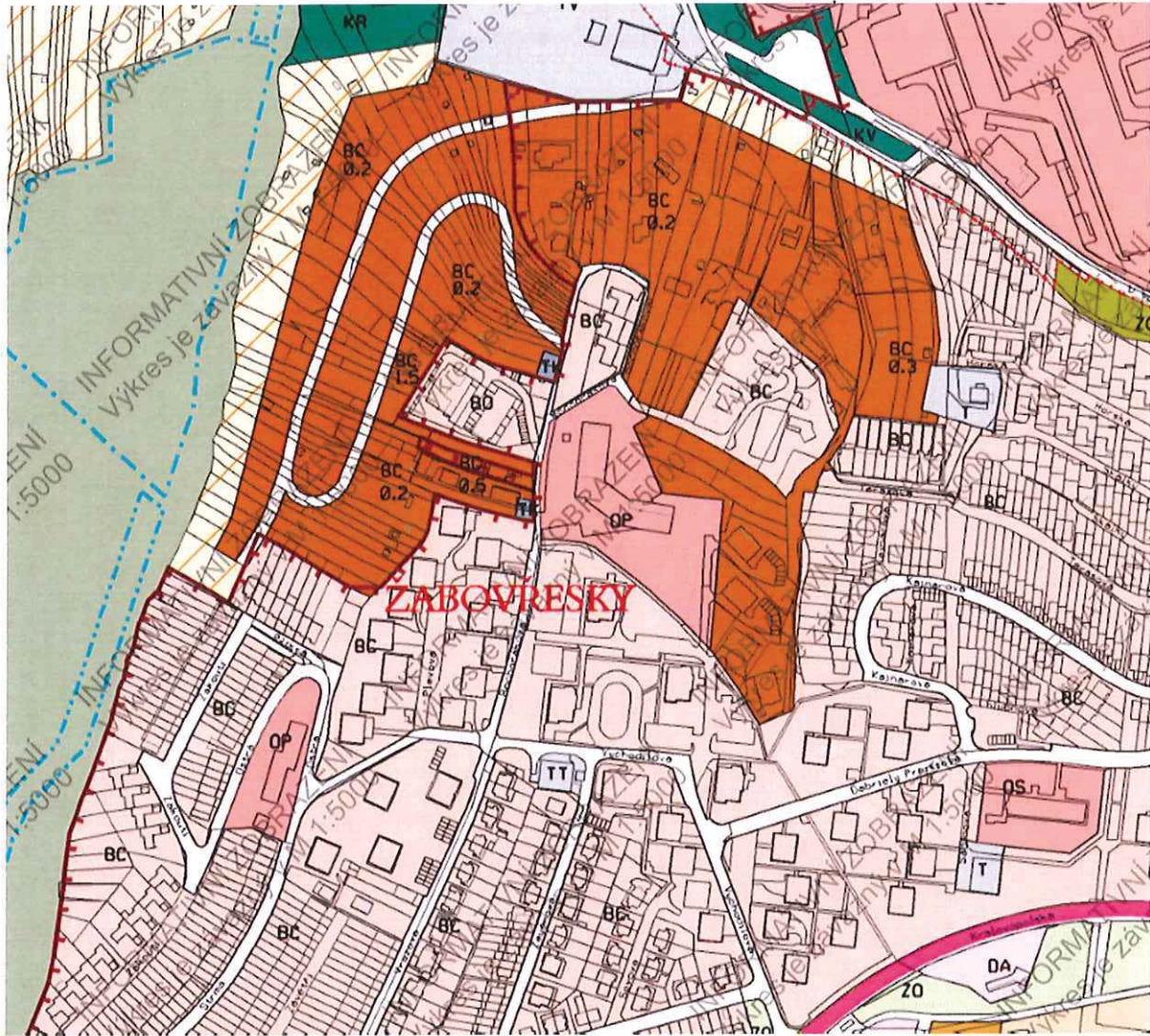


trváme na tom, aby přístupová cesta k nové ploše bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem byla realizována dle stávajícího územního plánu. Není žádného rozumného, opodstatněného a zároveň zákonného důvodu, aby byla realizována předmětným řešením – prodloužením ulice Příkré a zákoutí. Předmětným řešením by dále bylo vážně **ohroženo okolní životní prostředí**, zejména les, na jehož úkor má výstavba nové obytné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem probíhat. Pozemky k výstavbě jsou oproti stávajícímu územnímu plánu nově protaženy až na samou hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazně zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

|  |   |
|--|---|
| V ..... <i>Brně</i> ..... dne <i>25. 6. 2020</i> ..... | Podpis: ..  ..... |
|--|---|

\*nehodící se škrtněte





## **MMB/0302981/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Navrhovaná plocha veřejných prostranství vymezená k zajištění prostupu územím vychází z územní studie "Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem" - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner, 11/2014). Prostup územím byl v územní studii prověřen a z územního hlediska je žádoucí. Účel tohoto propojení bude možné stanovit až v rámci úpravy organizace dopravy v území, která není předmětem řešení územního plánu. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití 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.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2020

Č.j. MMB: 0302984

Přil.:

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

7400

| NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA   |  |   |
|--|--|---|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD   |  | Nový ÚPmB                                     |
| Identifikační údaje podatele   |  |   |
| Fyzická osoba/právnícká osoba  |  |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   |  |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   |  |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  |  |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   |  |   |
| Upřesnění obsahu námitky/připomínky  |  |   |
| <input type="checkbox"/> K textové části   | <input type="checkbox"/> Ke grafické části | <input type="checkbox"/> K procesu pořizování |
| Městská část   | Brno - Jundrov                             |   |
| Katastrální území  | Jundrov                                    |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)  |  |   |
| Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ  |  |   |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne   |  |   |
| Jako vlastníci v [redacted]  | [redacted] podáváme tyto námitky:          |   |
| Výše uvedené pozemky jsou historicky využívány k rekreačním a zahrádkářským účelům, pozemek p.č. [redacted]  |  |   |
| [redacted] Přístup na uvedené pozemky je z veřejné komunikace. Na uvedené pozemky je zajištěn zdroj el. energie.   |  |   |
| Výše uvedené pozemky jsou tedy připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, elektřinu, vodu a kanalizaci a uvedené pozemky jsou historicky a dlouhodobě užívány k rekreaci a zahradničení. Tomu odpovídá i jejich umístění nacházející se v blízkosti vodního toku. Jedná se o pozemky trvale a dlouhodobě obhospodařované a využívané pro pěstitelské činnosti (zahradničení, ovocnářství). |  |   |
| Dle dosud platného ÚPmB se uvedené pozemky nachází ve stabilizované ploše ZPF s objekty individuální rekreace a toto zařazení plně odpovídá funkčnímu a prostorovému uspořádání.   |  |   |

Zásadně nesouhlasíme se zařazením výše uvedených pozemků do plochy Změn, a to do plochy „Z“ – plochy městské zeleně a plochy „K“ – krajinná zeleň. V plochách „Z“ a „K“ nebude možné uvedené pozemky využívat k dosavadním účelům a nebude možné zajistit ani jejich dosavadní obhospodařování a využívání pro individuální rekreaci z důvodů stanovených omezujících podmínek pro využití ploch městské zeleně. Zařazení uvedených pozemků do plochy „Z“ a „K“ podstatně omezí dosavadní využití a podstatně zhorší kvalitu prostředí, neboť v současné době pohyb osob a činnosti v uvedeném území a na uvedeném pozemku souvisí bezprostředně s vlastnictvím, tedy s omezeným pohybem osob odpovídající jednotlivým vlastníkům pozemků v dané lokalitě. Zařazením do plochy „Z“ a „K“ (plocha změny) dojde k nárstu pohybu třetích osob v dané lokalitě, a to vzhledem k samotnému zařazení a vymezení této funkční plochy. Navrhovaným novým zařazením dojde ke znehodnocení soukromého majetku.

Žádáme, aby u výše uvedených pozemků nebyla prováděna žádná změna funkčního využití, aby uvedené pozemky byly vyňaty z plochy Změn a ponechány v dosavadním režimu funkčního využití dle dosud platného ÚPmB.

Jestliže uvedené pozemky nebudou vyňaty z plochy Změn, žádáme, aby byly z hlediska funkčního využití zařazeny do plochy rekreace „R“, příp. zařazeny do plochy zahrádek „I“, neboť takovému zařazení odpovídá historicky dosavadní a současný způsob využití uvedených pozemků v dané lokalitě, pozemky jsou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu vč. přístupu na uvedené pozemky. Tedy předmětné pozemky splňují veškerá kritéria a parametry do plochy rekreace, neboť zařazením do těchto ploch nedojde ke snížení kvality prostředí, nedojde ani ke změně využití, zařazení je možné i za situace, kdy uvedené pozemky jsou dotčeny retenční plochou rozlivu vztahující se k vodnímu toku v dané oblasti.

Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme se zařazením uvedených pozemků do plochy změn, funkčního využití „Z“ a „K“, požadujeme, aby u uvedených pozemků byl zachován stávající stav, příp. byly zařazeny v plochách Změn s funkčním využitím plochy rekreace „R“ nebo plochy zahrádek „I“.

Příloha: informace o pozemcích

Příloha: informace o pozemcích

V Brně dne 28.6.2020

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:             | zastavěná plocha a nádvoří   |

## Součástí je stavba

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Budova s číslem evidenčním: |  |
| Stavba stojí na pozemku:    |  |
| Stavební objekt:            |  |
| Adresní místa:              |  |

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastník: 

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, 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.

## 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:             | orná půda                    |



## Vlastníci, jiní oprávnění

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

|                       |
|-----------------------|
| Název                 |
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|------|--------|
|      |        |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

|  |
|--|
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj |
|--|

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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.



## 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:             | orná půda                    |

## 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

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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/0302987/2020**

### **Námítka**

#### **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: „*

*Využití území pro soukromé zahrady v této lokalitě není z dlouhodobého pohledu rozvoje města udržitelné. Veřejná zeleň zde byla plánována již v projednaném konceptu územního plánu. Vymezení této plochy se jeví logické z hlediska uspořádání území v návaznosti na sousední plochy bydlení a cenné přírodní zázemí řeky, které se stává vyhledávaným výletním místem široké veřejnosti. Do doby realizace cílového stavu, který může být v dlouhodobém časovém horizontu (výkup pozemků a příprava území), je možno území pro zahrádky nadále využívat. Rozšiřování stávajících zahradních chat či výstavba nových je však v daném území nežádoucí; území lze pro funkci krajinné zeleně připravovat postupně v souvislosti s úpravami potřebnými pro utváření funkčního retenčního prostoru. Vzhledem k dlouhodobému časovému horizontu realizace ploch městské a krajinné zeleně se dá předpokládat, že území bude i nadále využito pro zahrádky, avšak bez možnosti výstavby nových zahradních chat či rozšiřování stávajících i mimo retenční prostor. Pořizovatel však na základě četných námitek vlastníků a v souladu s podnětem určeného zastupitele udělí pokyn prověřit, zda by funkce zahrádek - plocha I nemohla zůstat zachována, alespoň na části pozemků, kam nezasahuje vymezený retenční prostor řeky.“*

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

*Využití území pro soukromé zahrady v této lokalitě není z dlouhodobého pohledu rozvoje města udržitelné. Veřejná zeleň na části pozemků parc. č. 2738/4 a 2738/5, vše v k.ú. Jundrov, zde byla plánována již v projednaném konceptu územního plánu a návrhová plocha krajinné zeleně, funkční typ krajinná zeleň všeobecná (KV), je na části pozemku vymezena též stávajícím územním plánem. Zbylá část pozemku je pak dle stávajícího územního plánu zařazena do stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Nelze však přehlédnout, že se celý pozemek současně nachází v ploše nestavební - volné, přičemž možnosti umístění staveb jsou stávajícím územním plánem limitovány: přípustné jsou objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby, kůlny na náradí o ploše 4 m<sup>2</sup>, podmíněně přípustné jsou pak novostavby objektů pro individuální rekreaci mimo vyhlášené rekreační oblasti o velikosti zastavěné plochy do 25 m<sup>2</sup>, podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, a to za splnění dalších podmínek (schválená územně plánovací dokumentace zóny nebo územně plánovací podklad). Část pozemků parc. č. 2738/4, 2738/5 a 2738/8 v k.ú. Jundrov se navíc dle stávajícího územního plánu nachází v záplavovém území ve smyslu § 66 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, což umístování staveb i oplocení dále limituje (viz § 67 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.), byť se nejedná o aktivní zónu záplavového území ve smyslu § 67 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. Návrh nového územního plánu rozšiřuje návrhovou plochu krajinné zeleně na tu část pozemků parc. č. 2738/4, 2738/5 a 2738/8 v k.ú. Jundrov, na které je současně vymezeno retenční prostor coby plošné protipovodňové opatření, které při povodňových událostech plní protipovodňovou funkci ponecháním či vytvořením možnosti rozlivu (jedná se o území určené k řízeným rozlivům povodní ve smyslu § 68 zákona č. 254/2001 Sb.). Tomu odpovídají podmínky využití retenčního prostoru: jsou vyloučeny nové stavby a oplocení, přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty, změny stávajících staveb jsou podmíněně přípustné, pokud podstatně neovlivní odtokové poměry (viz kap. 5.7.2 závazné textové části návrhu nového územního plánu). Není proto pravdou, že vymezení retenčního*



*prostoru neumožňuje existenci oplocení ani staveb. S ohledem na dosud uvedené nelze vyhovět ani návrhu na zařazení pozemku, resp. jeho části, do plochy R.*

*Vymezení plochy krajinné zeleně (K) v návrhu územního plánu ve hranicích odpovídajících stávajícímu záplavovému území a nově navržené retenční ploše se jeví logické z hlediska uspořádání území v návaznosti na sousední plochy bydlení a cenné přírodní zázemí řeky (návrh územního plánu zde současně vymezuje biocentrum, které je rozšířením stávajícího biokoridoru ÚSES), které se stává vyhledávaným výletním místem široké veřejnosti.*

*Do doby realizace cílového stavu, který může být v dlouhodobém časovém horizontu (výkup pozemků a příprava území), je možno území pro zahrádky nadále využívat.*

*Rozšiřování stávajících zahradních chat či výstavba nových je však v daném území nežádoucí; území lze pro funkci krajinné zeleně připravovat postupně v souvislosti s úpravami potřebnými pro utváření funkčního retenčního prostoru. Vzhledem k dlouhodobému časovému horizontu realizace ploch městské a krajinné zeleně se dá předpokládat, že území bude i nadále využito pro zahrádky, avšak bez možnosti výstavby nových zahradních chat či rozšiřování stávajících i mimo retenční prostor. Pořizovatel však na základě četných námitek vlastníků a v souladu s podnětem určeného zastupitele prověřil, zda by funkce zahrádek - plocha I nemohla zůstat zachována, alespoň na části pozemků, kam nezasahuje vymezený retenční prostor řeky. Návrh územního plánu tak byl změně odpovídajícím způsobem – část pozemků, kam nezasahuje retenční prostor, je nyní stabilizovanou plochou zahrádek (I), zbylá část pozemků je návrhovou plochou 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.*



mmb1es7739ba80

7346

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

## Právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Název společnosti

All Inclusive private gardens, s.r.o.

Došlo dne: 30-06-2020

Identifikační číslo

29298164

Č.j. MMB: 0302991

Příl.: .....

Sídlo

Dělnická 397/39, 624 00 Brno

Právní zástupce:

IVOR ŠEVČÍK, [REDACTED]

jednatel společnosti

Vlastnický vztah podatele:

Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD

Katastrální území Pisárky, p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5, číslo LV 2394

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Pisárky

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)

p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5, číslo LV 2394, při ulici Libušino údolí

přílohy:

 ano  ne

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedených parcelách na B/r3.

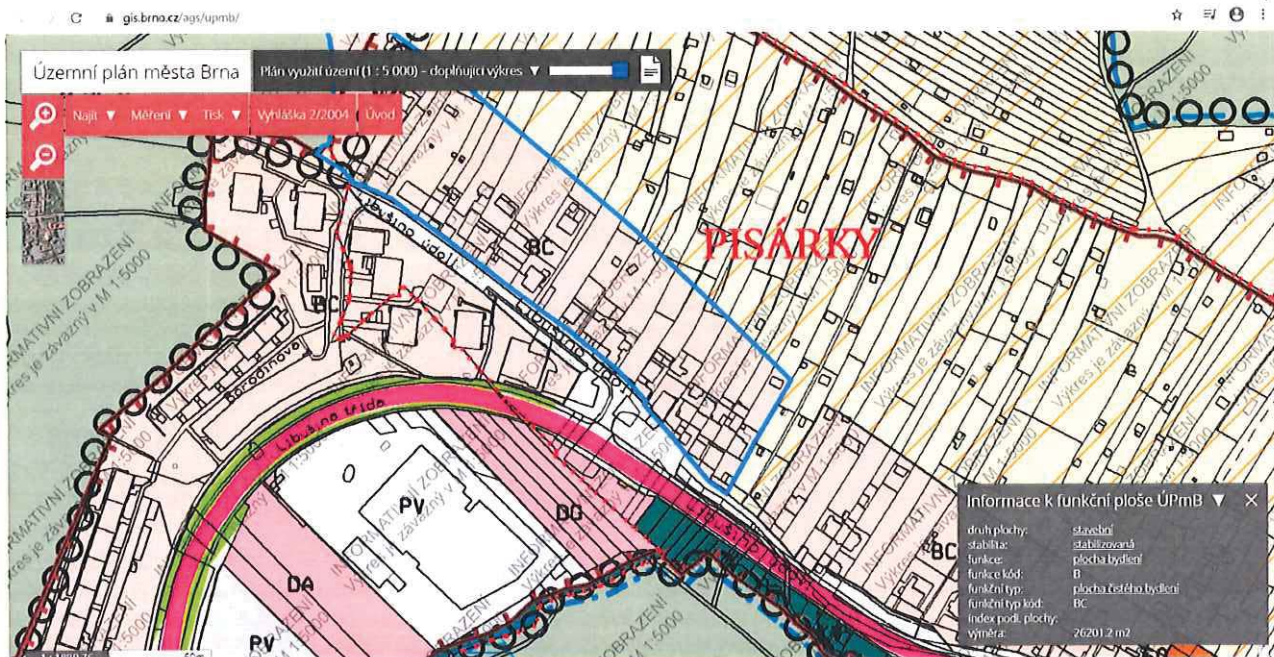
## Odůvodnění:

Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na rodinném domě, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažité, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkovací stání, chtěli bychom jednotlivá podlaží více odskákat směrem od uliční čáry. V tuto chvíli máme na stavbu projekt, jenž využívá svažitost terénu a zároveň respektuje aktuální územní plán se stabilizovanou plochou, a pokud by došlo ke změně územního plánu v této lokalitě na navrhovaný B/r2, nemohli bychom nakonec stavbu dle tohoto projektu povolit.

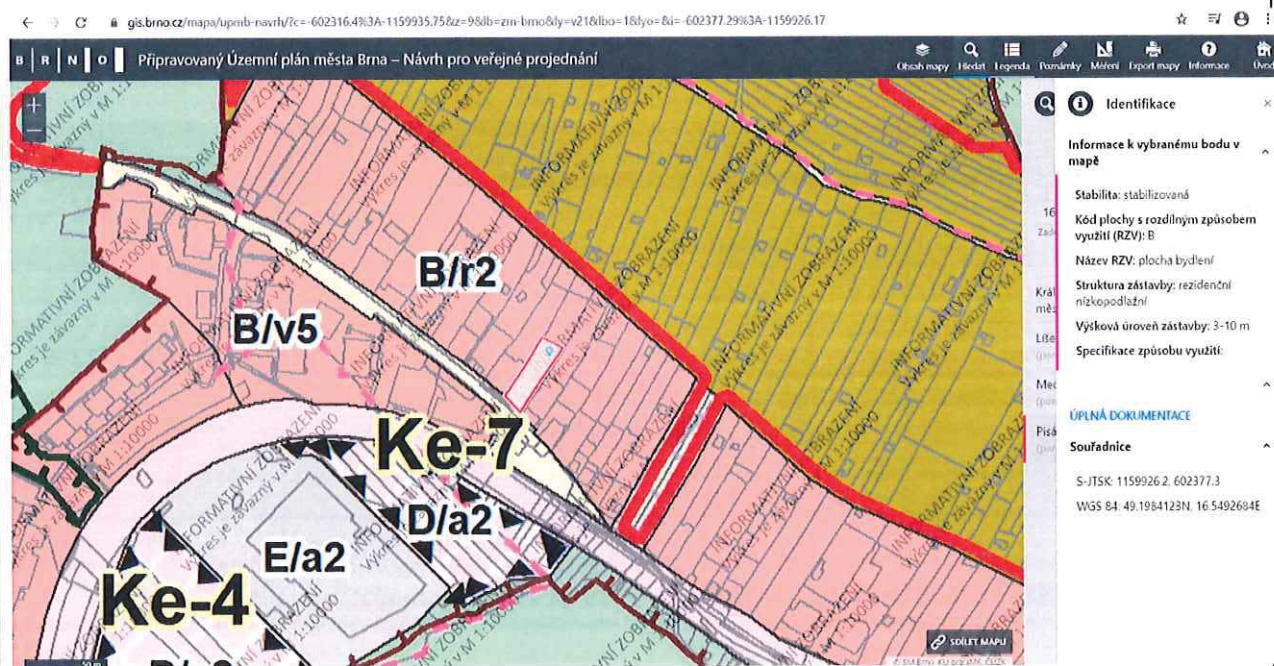
Z výše uvedeného důvodu vznášíme námítku proti této změně a požadujeme změnu plochy na B/r3, což odpovídá aktuální zastavitelnosti dle platného územního plánu.



Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):



vyznačená hranice p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5, k.ú. Pisárky

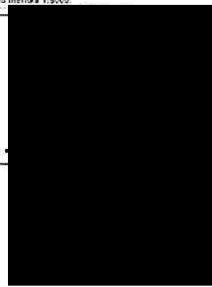


Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))



V Brně dne 29.6.2020

Ivor Ševčík  
jednatel společnosti  
Podpis: .....





## **MMB/0302991/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zpracovatel určil výškovou úroveň 2 pro funkční plochu B/r2 při horní části ulice Libušino údolí v k.ú. Pisárky zcela v souladu s jejím charakterem, většina objektů v této ploše danou výškovou úroveň splňuje. Ve stabilizovaných plochách lze v závislosti na charakteru dále umístit objekty vyšší maximálně o 2 metry nad stanovenou horní mez. Případně lze dále přistavět podkroví se sklonitou střechou s maximálním sklonem 45 stupňů a maximální výškou hřebene 7 metrů NEBO jedno ustoupené podlaží minimálně o 2 metry od fasády objektu a s maximální výškou 3,5 metru.*

*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 upřesnění, nyní lze přistavět podkroví se sklonitou střechou s maximálním sklonem 45 stupňů a maximální výškou hřebene 7,5 metrů.*

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0302992

Příl: .....

7352

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný ÚPmB - návrh

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0302992/2020

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastním pozemkem a nebo stavby v prostě dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažité a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhují realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumísťovat na pozemku par. [redacted] k. u. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V [redacted] dne 24.6.2020

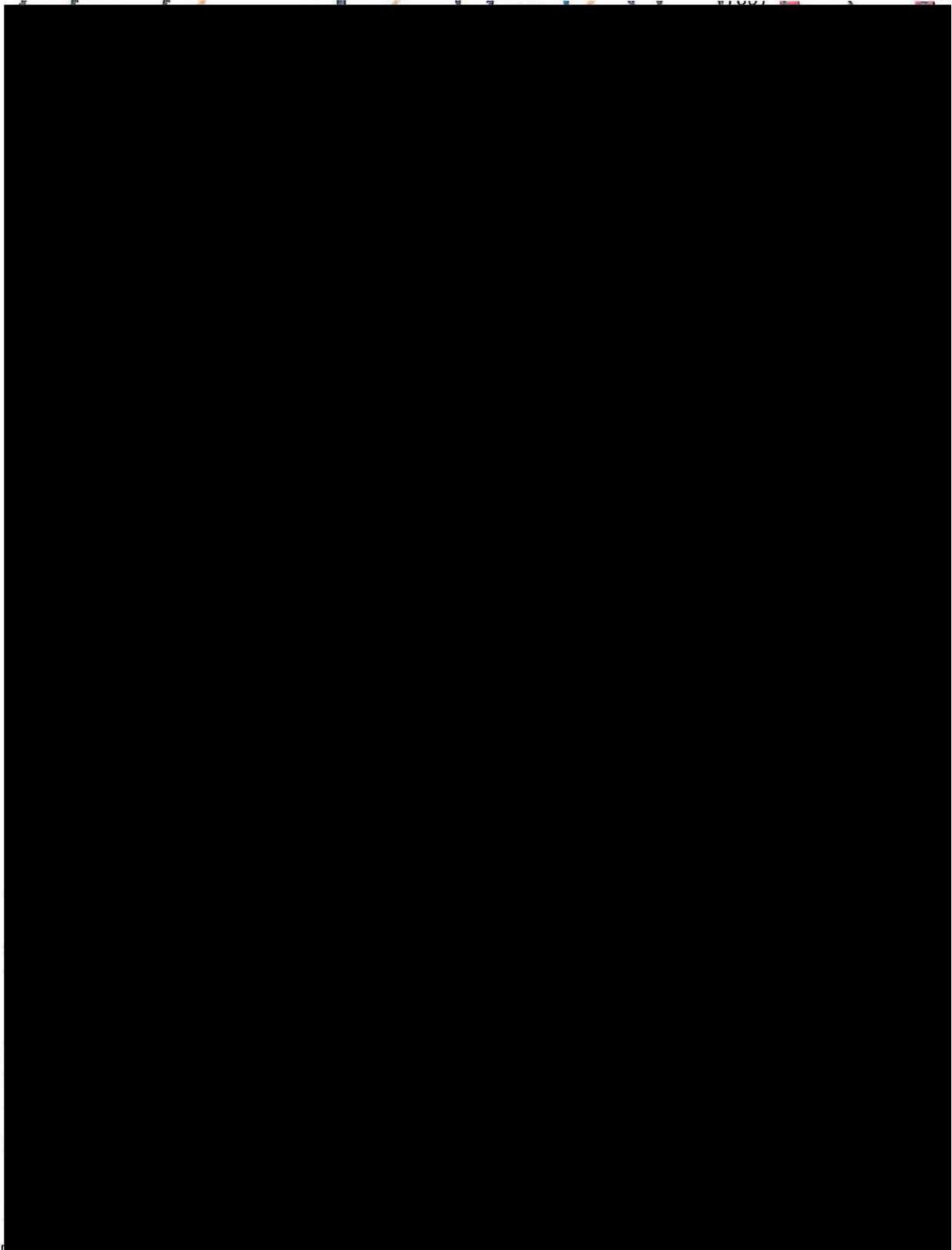
Podpí [redacted]

\*nehodící se škrtněte





STAVAJÍCÍ ÚPUB

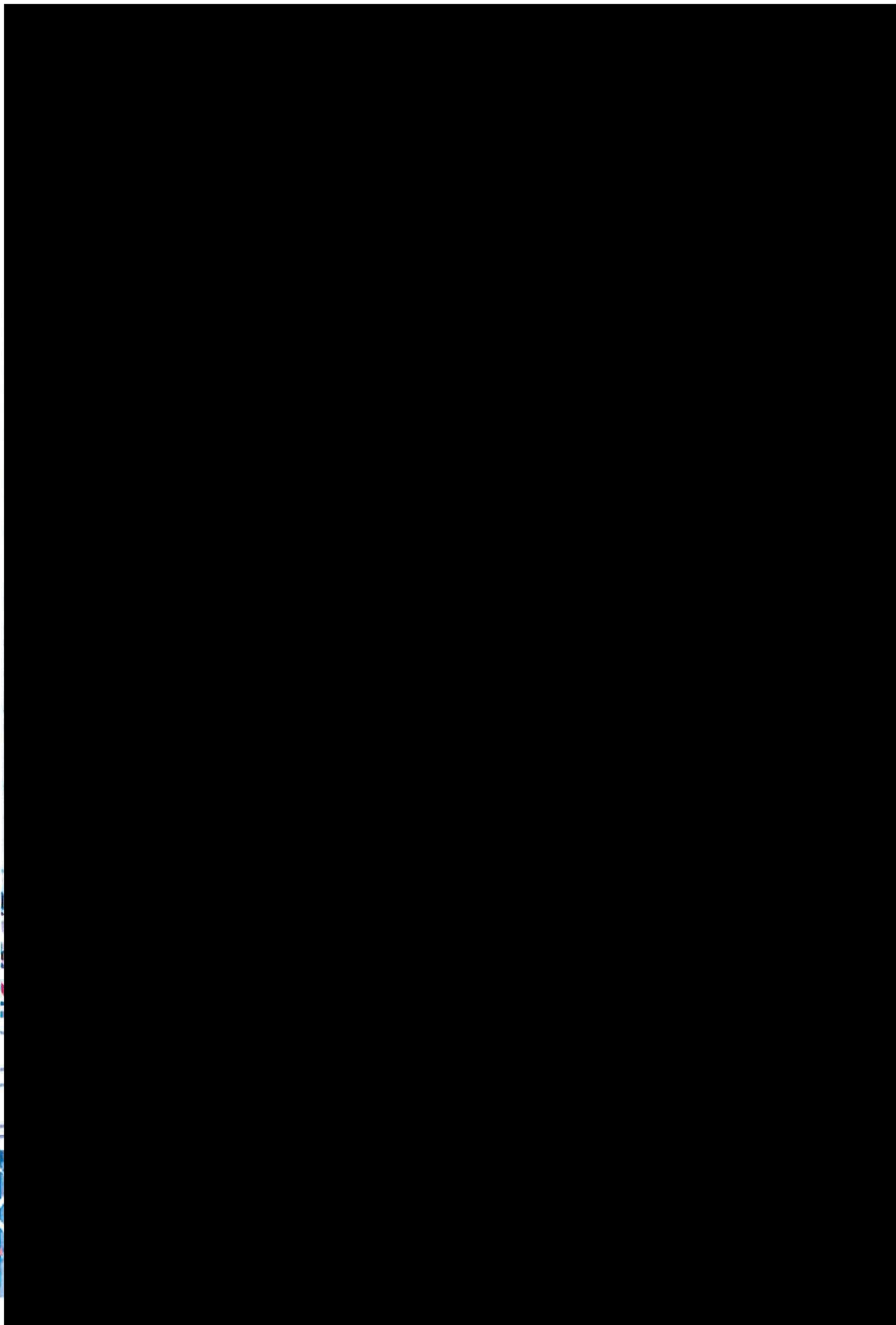


20 m

1 : 944

© 2013 GISBRNO, spol. s r.o. Všechna práva vyhrazena.

0/0





| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |   |
|--|---|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>   |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>  |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>  |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |   |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>   |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>  |
| <b>Doprava</b>   |   |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</li> <li>- odvedení dešťových vod do Svratky</li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i></p> <p><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>   |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty prospanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>  |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |



## **MMB/0302992/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*

Došlo dne: 29-08-2020

Č.j. MMB: 0302994

Pril.

7436

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

A.B.R. HOLDING a.s. – statutární ředitel Karel Abraham  
GRH s.r.o. – jednatel Petra Abrahamová  
AUTOPOLYGON s.r.o. – jednatel Mgr. Ivana Ulmanová

Datum narození/  
Identifikační číslo

A.B.R. HOLDING a.s. – IČO: 25329103  
GRH s.r.o. – IČO: 04996364  
AUTOPOLYGON s.r.o. – IČO: 28328264

Trvalé bydliště/  
sídlo

A.B.R. HOLDING a.s., Postovská 455/8, 60200 Brno  
GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, 641 00 Žebětín Brno  
AUTOPOLYGON s.r.o., Ostrovačická 935/63, 641 00 Žebětín Brno

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Žebětín.

A.B.R. HOLDING a.s. – parc. č. 1527/5, 1527/6, 1527/7  
GRH s.r.o. – parc. č. 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19,  
1527/20, 1527/21, 1527/22, 1527/23  
AUTOPOLYGON s.r.o. – parc.č. 3007/41

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   | Žebětín  |   |
| Katastrální území  | Brno Žebětín 795674  |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)                         | Brno Žebětín, p.č.<br><div style="background-color: black; width: 100%; height: 150px; margin: 5px 0;"></div> A.B.R. HOLDING a.s. – parc. č. 1527/5, 1527/6, 1527/7<br>GRH s.r.o. – parc. č. 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, 1527/21, 1527/22, 1527/23<br>AUTOPOLYGON s.r.o. – parc.č. 3007/41 |   |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>                                   |  |   |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne |  |   |
| Změna z S/a2 na C/a5.  |  |   |
| V ...Brně... dne 19.6.2020   | Podpis: .....  |   |

A.B.R. HOLDING

GRH s.r.o.

AUTOPOLYGON s.r.o.



**A.B.R. HOLDING a.s.**  
Poštovská 455/8, Brno-město, 602 00 Brno  
IČ: 25329103, DIČ: CZ25329103 1

www.gridhotel.cz

OTEL \*\*\*\*

65,641 00 BRNO  
04996364 ①



①

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

**MASARYKŮV OKRUH**

**BRNO**

**BRNO ŽEBĚTÍN**

**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Masarykův okruh, 641 00 Brno Žebětín

INVESTOR:



DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Žebětín (795674)

PARC. Č..

| p.č.    |   | IČO      |                                    |
|---------|---|----------|------------------------------------|
| 3007/41 | AUTOPOLYGON s.r.o., Ostrovačická 935/63, 64100 Žebětín Brno | 28328264 | Jednatel: Mgr. Ivana Ulmanová.<br> |
| 1527/15 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         | 04996364 | jednatel: Petra Abrahamová,<br>    |
| 1527/16 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/17 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/18 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/19 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/20 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/21 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/22 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
| 1527/23 | GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno         |          |                                    |
|         |   |          |                                    |












|   |  |          |                                  |
|---|--|----------|----------------------------------|
|  |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
|   |  |          |                                  |
| 1527/5  | A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno | 25329103 | statutární ředitel Karel Abraham |
| 1527/6  | A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno |          |                                  |
| 1527/7  | A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno |          |                                  |

## 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.

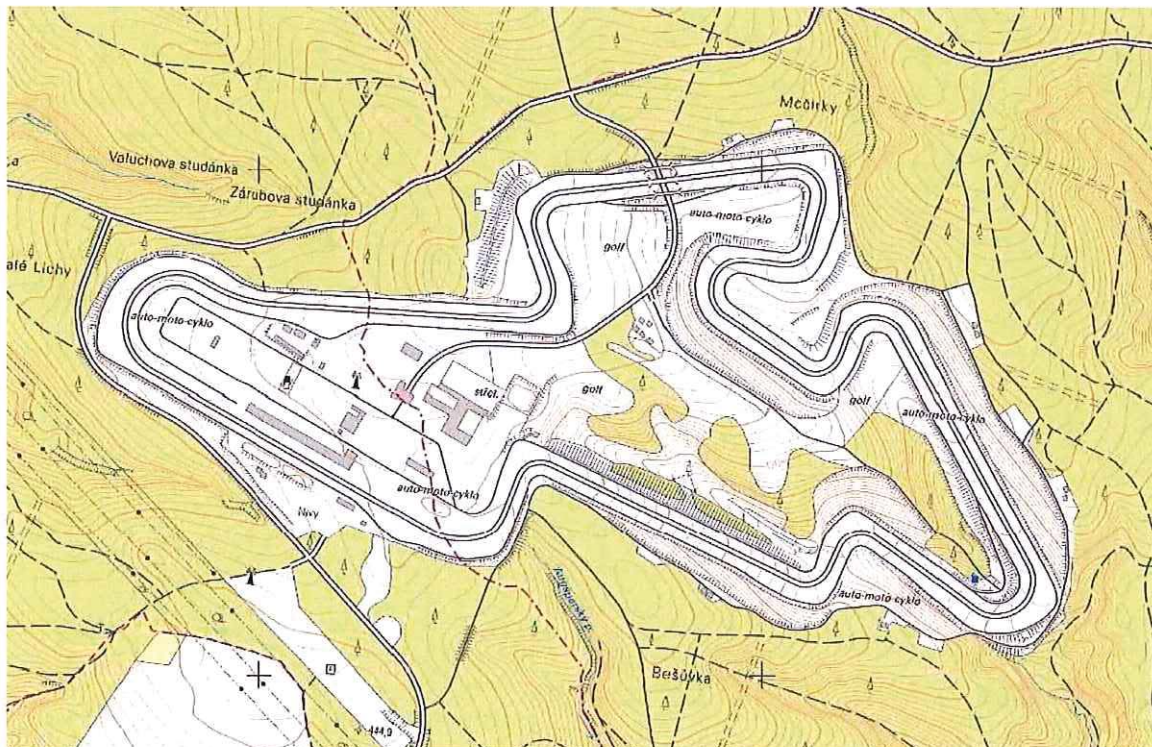
Obsahem dokumentace je:

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

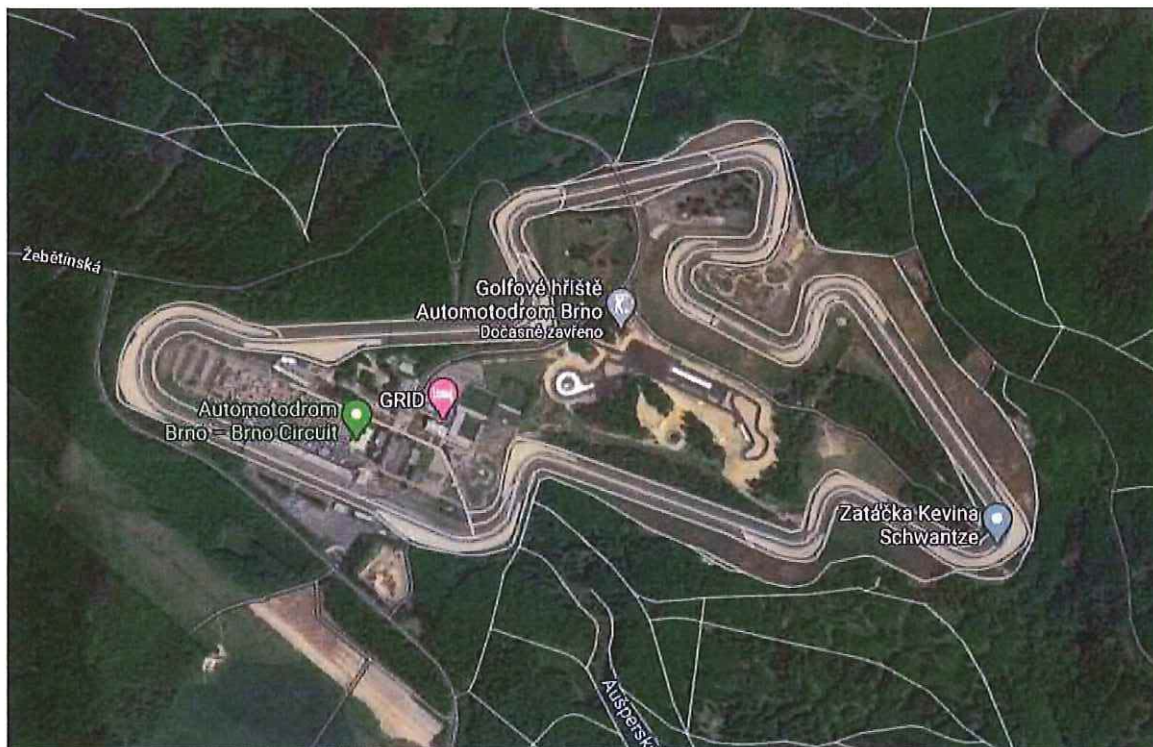
# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Masarykova okruhu Brno Žebětín.







### **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 R. (zvláštní plochy pro rekreaci).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území Masarykova okruhu leží v rovinném zalesněném terénu
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

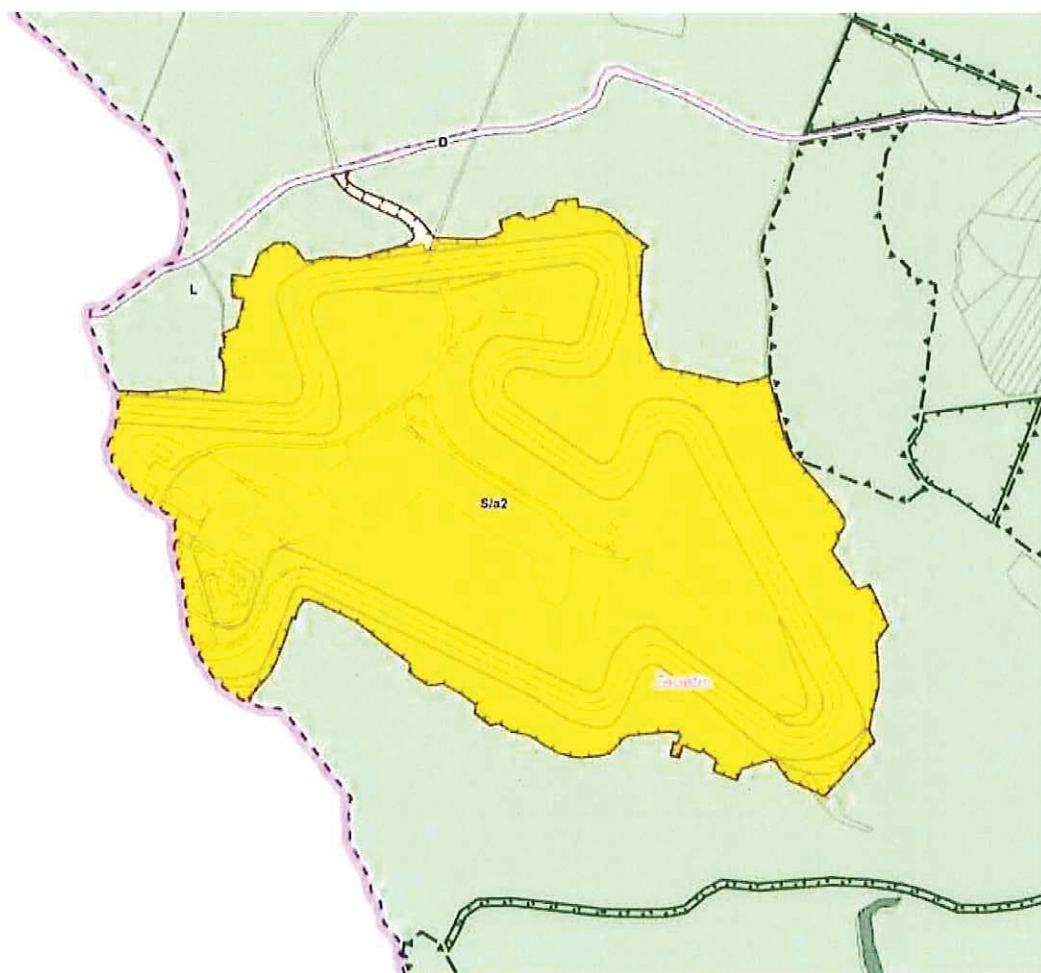
- Udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni.
- Zvýšení multifunkčního potenciálu Masarykova kruhu.



# **ZÁMĚR INVESTORA**

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně multifunkčního využití v areálu. Zachovat udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni.

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách S/a2 – plochy sportu/ struktura zástavby areálová/ 2= výšková úroveň zástavby 3-10m.



## **PLOCHY SPORTU – S**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SPORTU**

Hlavní je využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce) a využití, které zlepšuje kvalitu hlavního využití v ploše.

Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

Nepřípustné: bydlení, s výjimkou správce či provozovatele sportovního zařízení, a to pouze pokud je záměr hlavního využití již realizován nebo je bydlení správce (popř. provozovatele) sportovního zařízení součástí záměru hlavního využití.

### **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.

#### **a = areálová zástavba**

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvláště rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

### **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

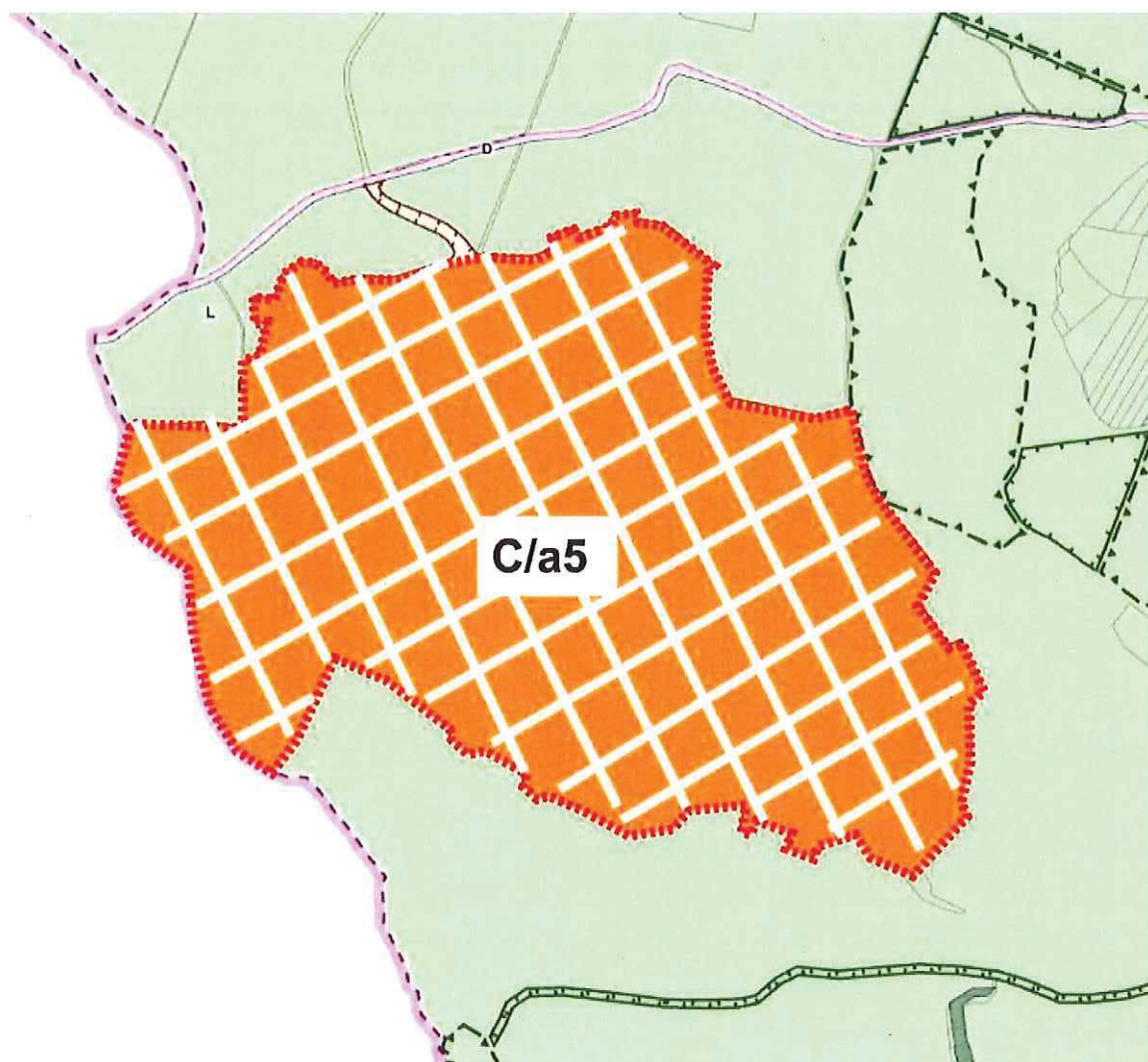


vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně 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 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 S/a2 na C/a5
- Změna využití území z ploch sportu na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 5 (12-28m).



# ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Zvýšení standardu obytného a komerčního vybavení areálu Masarykova kruhu
- Areál automotodromu má charakter více než sportovní, spíše komerční. Tzn. že návrh funkční plochy uvádí areál do reálné podoby využití.
- Pořádají se zde akce celosvětového významu, které musejí mít kompletní zázemí jak pro sportovce a jejich týmy, tak pro veřejnost. To obnáší plochy jak obytného tak komerčního charakteru.
- Rozvoj areálu přináší rozšíření smíšených obytných ploch, které ale zůstanou uvnitř areálu. Dráha tvoří přirozeným způsobem ochranné pásmo. Stavební potenciál zůstane uvnitř areálu, nedotkne se okolní přírody.
- Pokud chceme zachovat udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni, je třeba areál zahrnout do ploch smíšených obytných. Tato funkce zahrnuje i plochy označené v plochách V a W ( plochy veřejné a komerční vybavenosti) i plochy pro sport.

## **MMB/0302994/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Předmětem námítky podané v termínu byl požadavek na vymezení místo plochy S/a2 plochy C/a5 s cílem zachovat udržitelnost a rozšíření areálu Masarykova okruhu na světové úrovni a zvýšení jeho potenciálu.*

*Dne 17.3.2021 obdržel pořizovatel doplnění původní námítky. Na rozdíl od původní námítky je cílem vybudování moderního polyfunkčního území s bydlením, občanskou vybaveností (školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura veřejná správa), doplnit maloobchod, výrobu a služby, vědu a výzkum, ubytovací kapacitu a další. Cílem je vybudovat novou brněnskou čtvrť, což vylučuje již další fungování Masarykova okruhu.*

*Cílem ÚPmB je mimo jiné podporování kompaktního ekonomicky fungujícího města. Zastavitelné plochy jsou navrhovány vždy uvnitř nebo v přímé návaznosti na zastavěné území, nevytváří samostatné enklávy v nezastavěném území. Hlavním nástrojem pro dosažení kompaktního rozvoje města je revitalizace, tj. plochy přestavby opouštěných výrobních areálů, drážních pozemků, uvolňovaných ploch armády a zemědělských areálů na území města. Takto získané plochy přestavby tvoří největší nabídku ploch uvnitř města. Jedná se zejména o oblast posvitavské průmyslové zóny (Husovice, Zábrdovice, Trnitá, Komárov), dále Králova Pole, Černých Polí a ve východní části města Líšně a Slatiny. Územní plán přikládá těmto plochám nejvyšší význam z hlediska rozvojového potenciálu ve městě. Přiměřená intenzifikace využití stabilizovaných ploch je podporována stanovenými specifikacemi prostorového využití s cílem umožnit naplnění rozvojových potřeb města v zastavěném území a zamezit tak tlakům na rozšiřování města do nezastavěné krajiny.*

*V platném ÚPmB je plocha Sa/2 tvořící Masarykův okruh součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci- R, které v návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. Dle regulativů plochy sportu je přípustné i využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce), které zlepší kvalitu hlavního využití v ploše. I plocha sportu tedy umožní zachování udržitelnosti areálu Masarykova okruhu na světové úrovni a jeho multifunkční využití včetně komerčního vybavení tj. vybudování zázemí pro veřejnost, sportovce a týmy.*

*Vymezovat v tomto území místo plochy sportu plochu smíšenou obytnou umožňující bydlení není žádoucí. Jedná se o území odtržené od kompaktně zastavěného území města mimo veřejnou infrastrukturu. Vytvářet novou čtvrť, která není v přímé návaznosti na zastavěné území není v souladu s cílem vytvoření kompaktního města.*

*Výšková regulace zástavby je nezbytná pro ochranu historických, prostorových a krajinných hodnot území. U areálu Masarykova okruhu lze s ohledem na výše uvedené a jeho stávající využití vymežit výškovou úroveň 3, která je charakteristická i pro areály.*

*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: 0302999

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

7354

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný ÚPmB - návrh

## Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0302999/2020

Fyzická osoba/právnícká osoba

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

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) občanem města Brna a nejsem stávajícím vlastníkem  
navrhovanou změnou

Katastrální území Komín, parc. č. [REDACTED]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [REDACTED] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [REDACTED] na pozemku par. č. [REDACTED] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [REDACTED] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [REDACTED] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumísťovat na pozemku par. č. [REDACTED] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

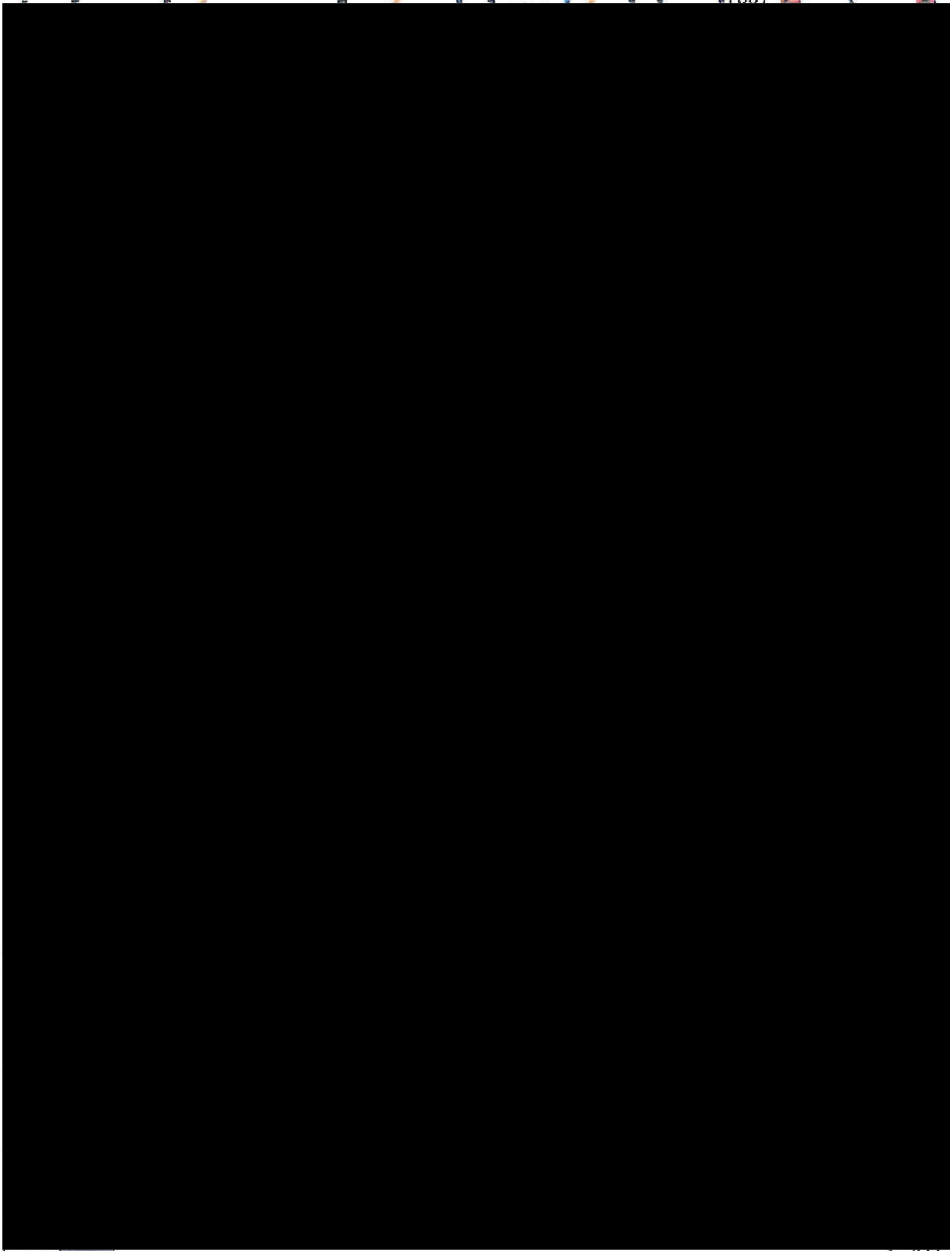
V Brně dne 29.6.2020

Podpis [REDACTED]

\*nehodící se škrtněte



# STAVAJÍCÍ ÚPUB



20 m

1:944

Mapa č. 1:944 - ÚPUB - 1:944 - 1:944

6/0





| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |  |
|--|--|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>  |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>   |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>   |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |  |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>  |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>   |
| <b>Doprava</b>   |  |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</li> <li>- odvedení dešťových vod do Svratky</li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i><br/> <i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>  |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty proapsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>   |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>  |



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |

## **MMB/0302999/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*



7399

0303000

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29-06-2012 **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD ..... **Návrh nového ÚPmB**

Příl. ....

**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 prose dotčené  
navrhovanou změnou

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bosonohy

Katastrální území

Brno Bosonohy 608505

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Změna z I na B/r1 – architektonická studie rodinných domů.

Podpis

V ...Brně... dne .....

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

**RD BOSONOHY**

**REBOVKA**

**BRNO BOSONOHY**


**červen 2020**



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

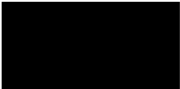
MÍSTO: Rebovka, 642 00 Brno Bosonohy

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
(2614/1)

INVESTOR: 

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Bosonohy (608505)

PARC. Č.: 

# **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 námitky/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:

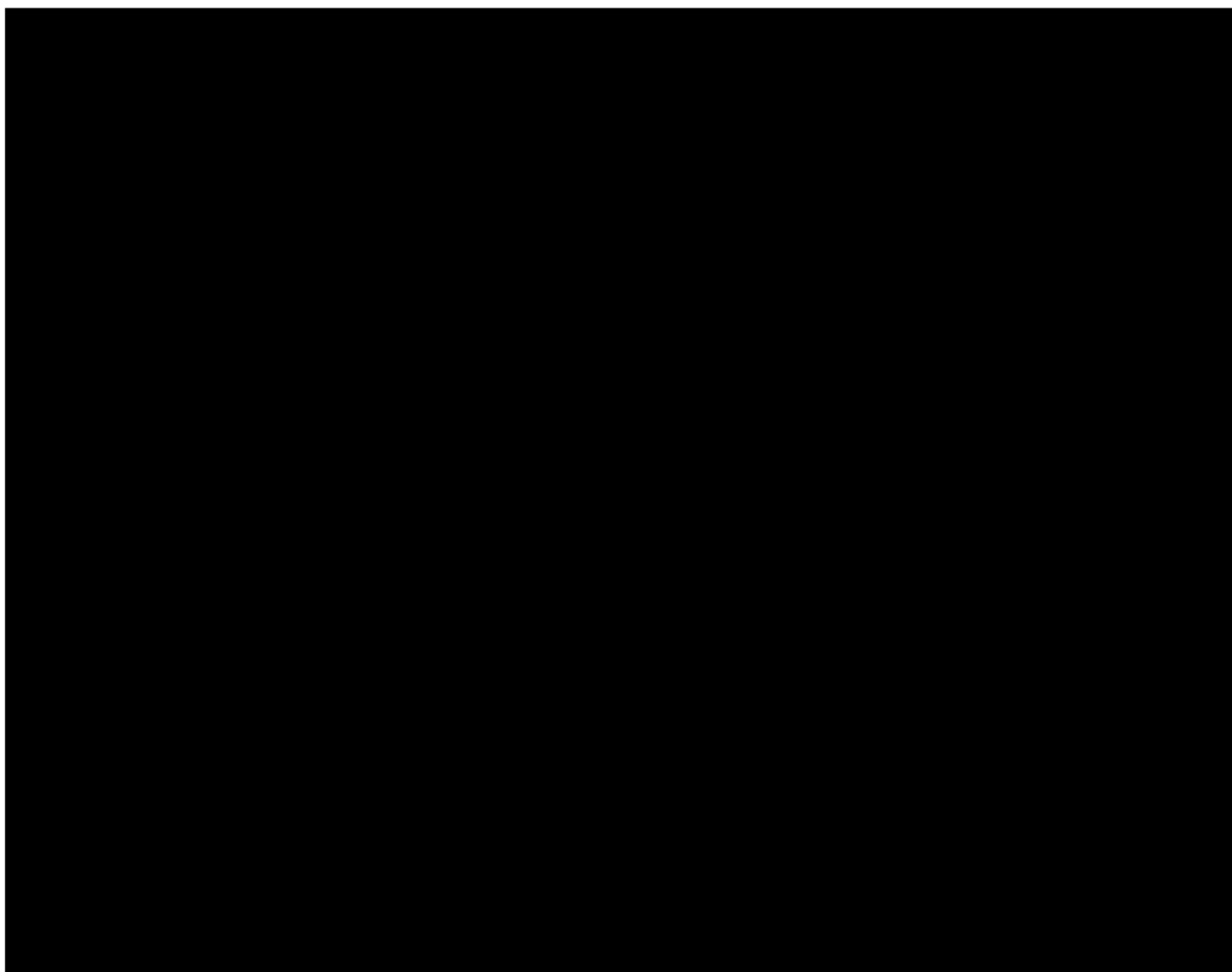
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny



# LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

## LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bosonohy u komunikace Rebovka. Námitka k parcelám [REDAKCE] je podávána samostatně.





### **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 0,3. (plochy čistého bydlení a plochy zemědělského půdního fondu).

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v obytné oblasti blízko komunikace Rebovka.
- Území sousedí s plochou krajinné zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100.

### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Kultivace okolí a rozvoj ploch bydlení.

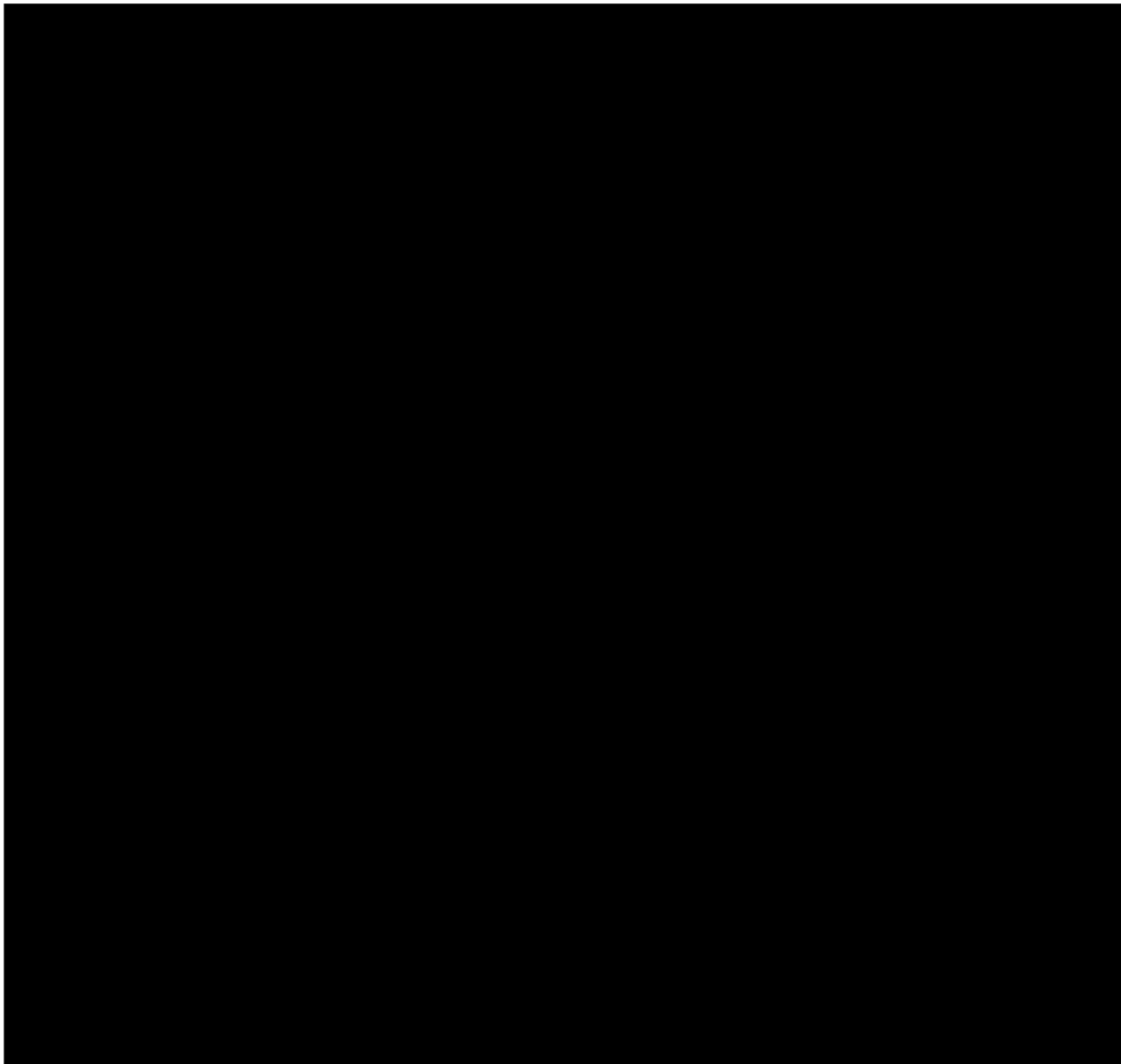
# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení pestrosti nabídky realit. Námitka k parcelám [REDACTED]  
[REDACTED] je podávána samostatně.

Architektonická studie společného záměru



# **NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020**



Řešené území leží v ploše B/r1 a I – plochy bydlení/ struktura zástavby rezidenční/ výšková úroveň 3-7m a I - plocha zahrádek.

## **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 míru.

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 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 nárožími a lokálními dominantami do 40 m

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

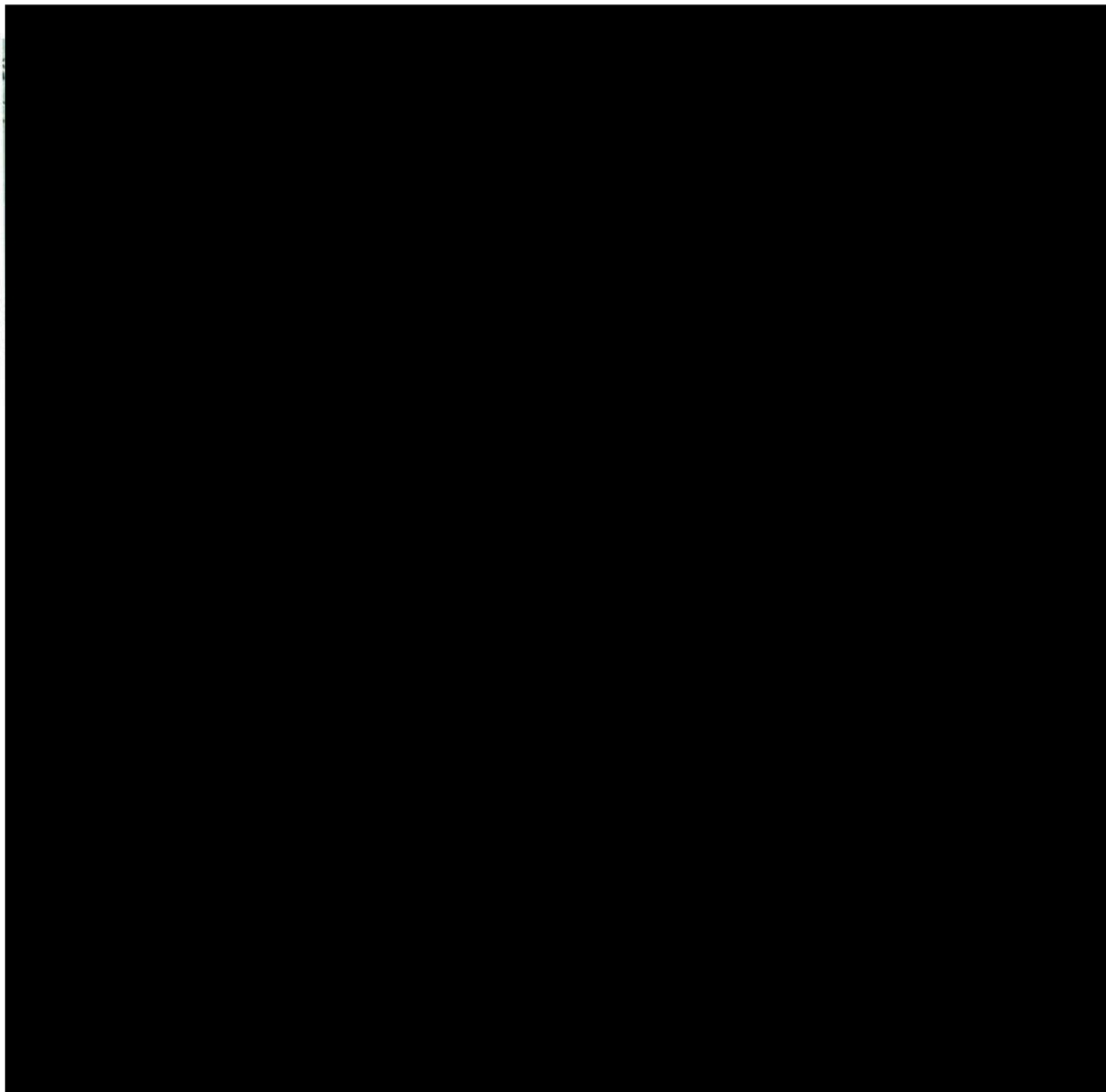
- Lokalita jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská tzv. Motorárna.

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

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA

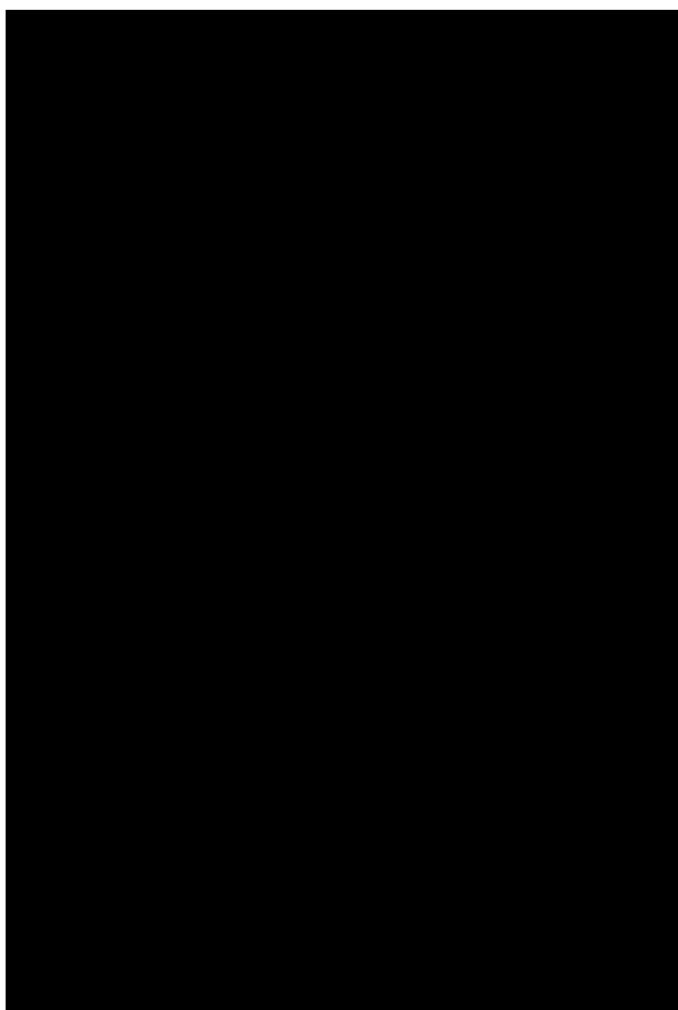


- Změna z I na B/r1
- Změna využití území z plochy zahrádek na plochy bydlení v celé ploše pozemku.



# ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Kultivace prostředí
- Architektonická studie
- Podpora bytové výstavby v Brně
- Zachování a rozšíření obytných ploch
- Zvýšení standardu
- Sjednocení způsobu využití
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí



**Architektonická studie společného záměru**

## **MMB/0303000/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Předmětné pozemky, resp. tato lokalita nebyla navržena k rozvoji bydlení ani jednou z variant Konceptu, možný rozvoj bydlení zde není prověřen. Pro rozvoj nesvědčí také absence odpovídající dopravní i technické infrastruktury včetně necelistvosti území.*

*Pro budoucí rozvoj či přeměnu lokality je nejprve vytvořit územně plánovací předpoklady, a teprve následně je možné zajistit dosažení požadovaného stavu v území.*

*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 Pokynu č. 6 "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022 ke změně funkce stabilizovaná plochy I na zastavitelnou plochu bydlení individuální BI.R1, tak jak bylo požadováno v námitce.*

*Z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.*





mmb1e57739baa5

7347

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

## Právnícká osoba

Název společnosti

Living Home s.r.o.

Dostalo dne: 30.06.2020

Identifikační číslo

01970062

Č.j. MMB: 0303002

Příl.:

Sídlo

Dělnická 397/39, 624 00 Brno

Právní zástupce:

JAROSLAV KUBÍK, jednatel společnosti

Vlastnický vztah podatele:

Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD  
Katastrální území Pisárky, p. č. 1939, číslo LV 877

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Pisárky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p. č. 1939, číslo LV 877, při ulici Libušino údolí

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:  ano  ne

Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedených parcelách na B/r3.

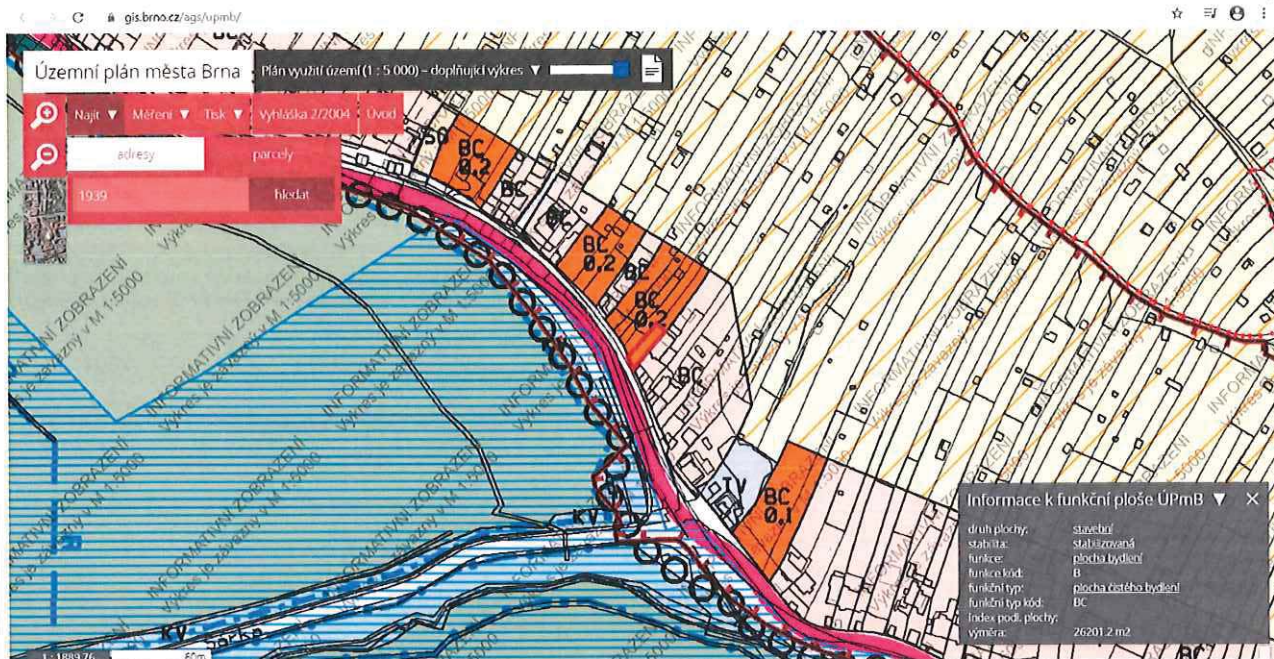
## Odůvodnění:

Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na objektu pro bydlení, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažité, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkování, chtěli bychom objekt více rozdělit na jednotlivé úrovně podlaží směrem od uliční čáry. V tuto chvíli máme na stavbu projekt, jenž využívá svažitost terénu a zároveň respektuje aktuální územní plán, a pokud by došlo ke změně územního plánu v této lokalitě na navrhovaný B/r2, nemohli bychom nakonec stavbu dle tohoto projektu povolit.

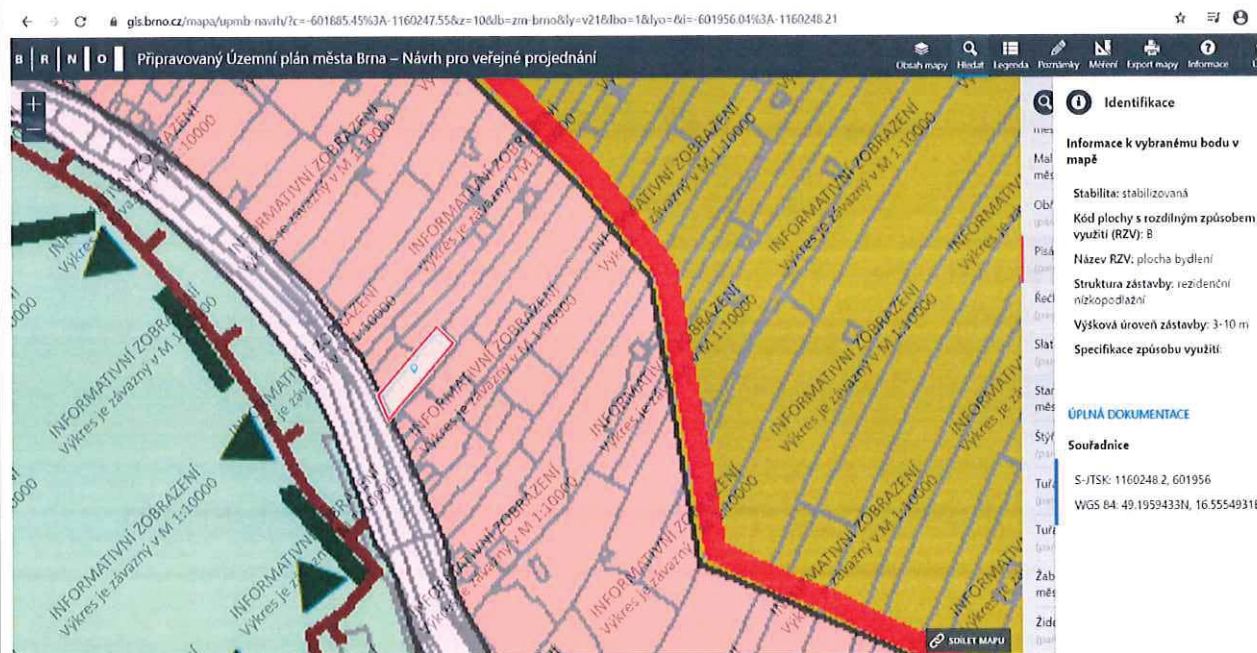
Z výše uvedeného důvodu vznášíme námítku proti této změně a požadujeme změnu plochy na B/r3, což odpovídá aktuální zastavitelnosti dle platného územního plánu BC s IPP 0,2. Na projekt máme nyní kladné stanovisko od OÚPRu MMB, takže víme, že dle aktuálního ÚP by tam námi navrhovaná stavba mohla být realizována, naopak dle změny ÚP už nikoliv.



Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):

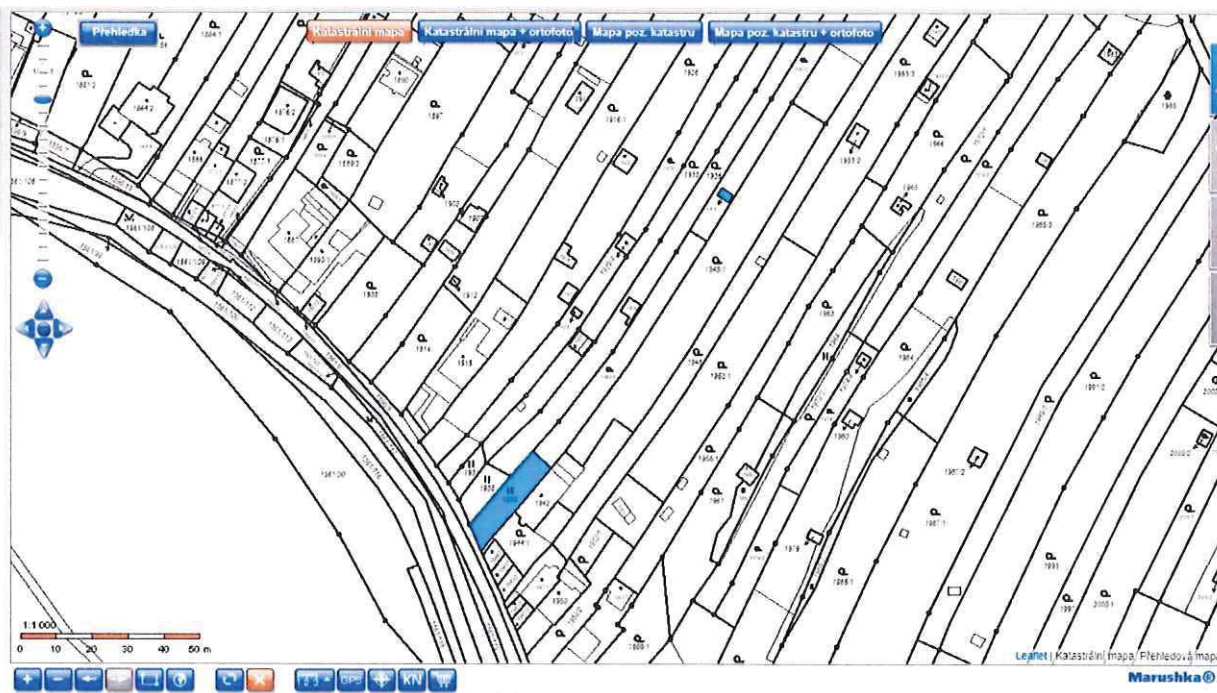


— vyznačená hranice p. č. 1939, k.ú. Pisárky



Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))

© Nezábezpečeno | [sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=38&MarQueryId=D6B992BE&MarQParam0=908389702&MarQParamCount=18&MarWindowName=Marushka](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=38&MarQueryId=D6B992BE&MarQParam0=908389702&MarQParamCount=18&MarWindowName=Marushka)

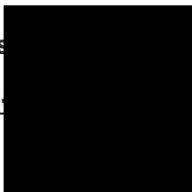


V Brně dne 29.6.2020

Jaroslav Kubík

jednatel společnosti

Podpis: .....



## **MMB/0303002/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zpracovatel vyhodnotil že v předmětné lokalitě lze dle charakteru území vymezit výškovou úroveň 3. Předmětná plocha však nebude vymezena jako B/r3, ale jako B/v3. Důvod je ten, že struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní (r) je charakteristická především pro zástavbu nižší výškové úrovně (1. či 2. výšková úroveň). U předmětné plochy tudíž v souvislosti se zvýšením výškové úrovně dochází i ke změně struktury zástavby na strukturu volnou (v).*

*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:*

*Změna vyhodnocení zpracovatelem byla provedena na základě změny regulativů měření výšek (viz textová část kap. 6.4.2 Specifikace výšky zástavby). Došlo k úpravě návrhu spočívající k vymezení celé funkční plochy jako bydlení všeobecné s výškovou hladinou 2 - BU.R2; z tohoto důvodu není možné námítce vyhovět.*



*Průběh dotčení*  
**MAGISTRÁT MĚSTA BRNA**  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo dne: 29.06.2020  
 0303003  
 C.j. MMB.....  
 Příl.:.....

**MAGISTRÁT MĚSTA BRNA**  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Kounicova 67  
 601 67 Brno  
 7361

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b> | <b>Připravovaný ÚPmB - návrh</b> |
|-------------------------------|----------------------------------|

**Identifikační údaje podatele**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>   |  | Statutární město Brno<br>Doručeno: 29.06.2020 |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   |  |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   |  |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídl   |  |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   |  |   |
| Jsem - nejsem vlastníkem pozemku a nebo stavby v prose dotčené<br>navrhovanou změnou |  |   |
| Katastrální území Komín, parc č. [redacted]  |  |   |

**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  | Komín   |   |
| Katastrální území   | Komín   |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality) |   |   |

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:  
 ano  
 ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu [redacted] k par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažité a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně narušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

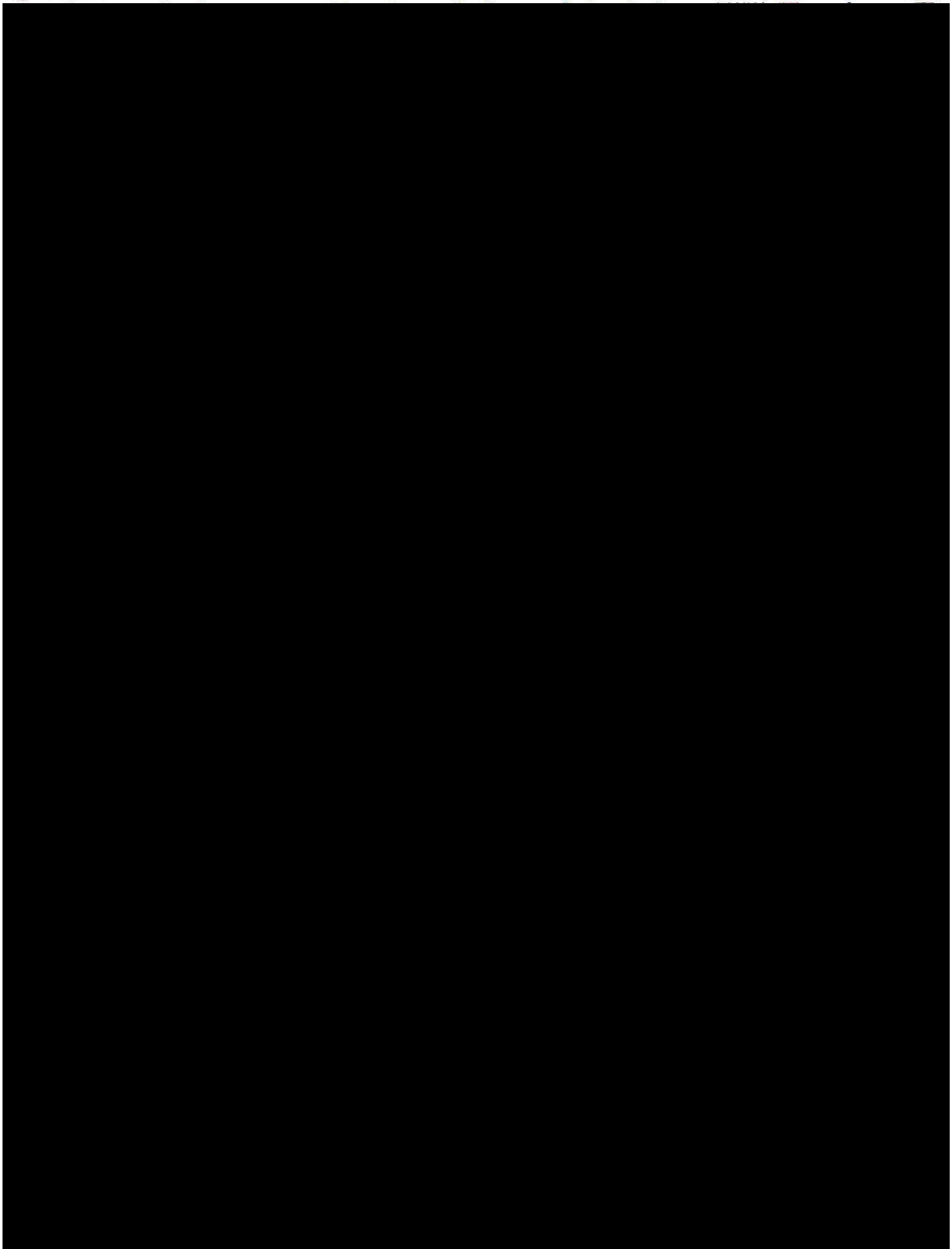
Navrhují realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V *BRNĚ* dne 22.6.2020 Podpí [redacted]

\*nehodící se škrtněte



# STAVAJÍCÍ ÚPMB



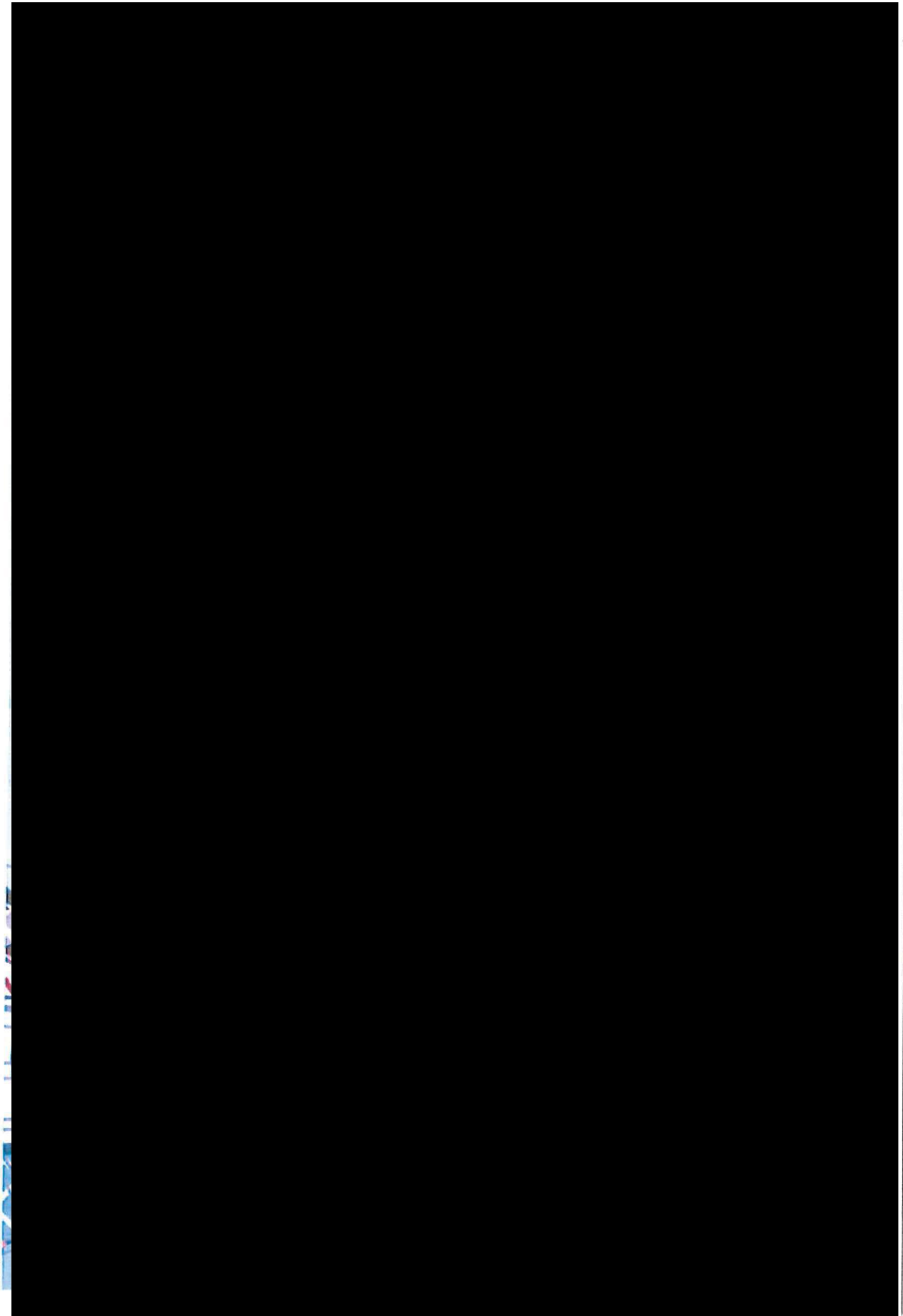
20 m

1:944

PROJEKT ÚPMB

0/0





| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |  |
|--|--|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>  |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>   |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>   |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |  |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>  |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>   |
| <b>Doprava</b>   |  |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddělný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</li> <li>- odvedení dešťových vod do Svatky</li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i><br/><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>  |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty proapsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>   |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>  |



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |

## **MMB/0303003/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*



Došlo dne: 29 -06- 2020

0303006

7798

Č.j. MMB: **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**  
PHI:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

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 plose dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Nový Lískovec, parc č.

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Nový Lískovec

Katastrální území

Brno Nový Lískovec 610283

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Brno Nový Lískovec,

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

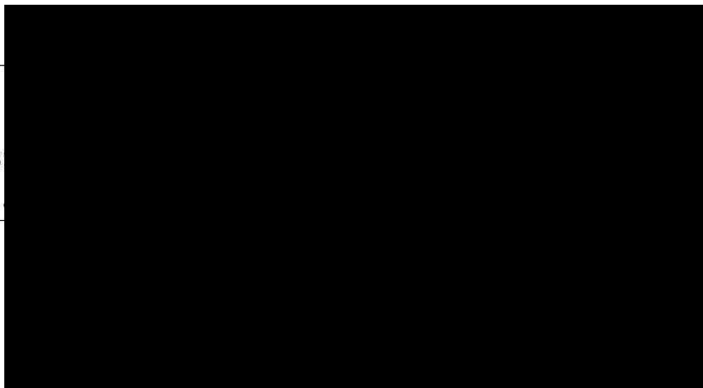
Změna z B/r2 na B/r3. (změna z plochy stabilizované na plochu změn)

V ...Brně... dne .....

Podpis

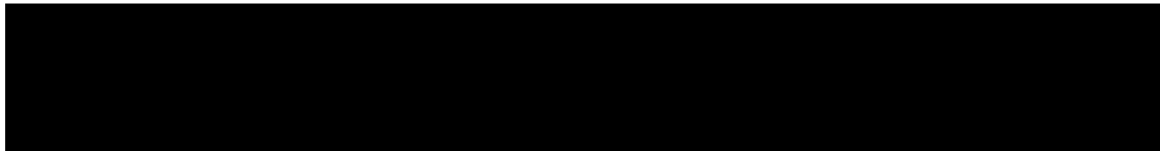
.....

*\*nehodíť se škrtněte*





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



**BRNO NOVÝ LÍSKOVEC**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

INVESTOR:

DATUM:

červen 2020

K.Ú.:

Brno Nový Lískovec (610283)

PARC. Č..



# **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.

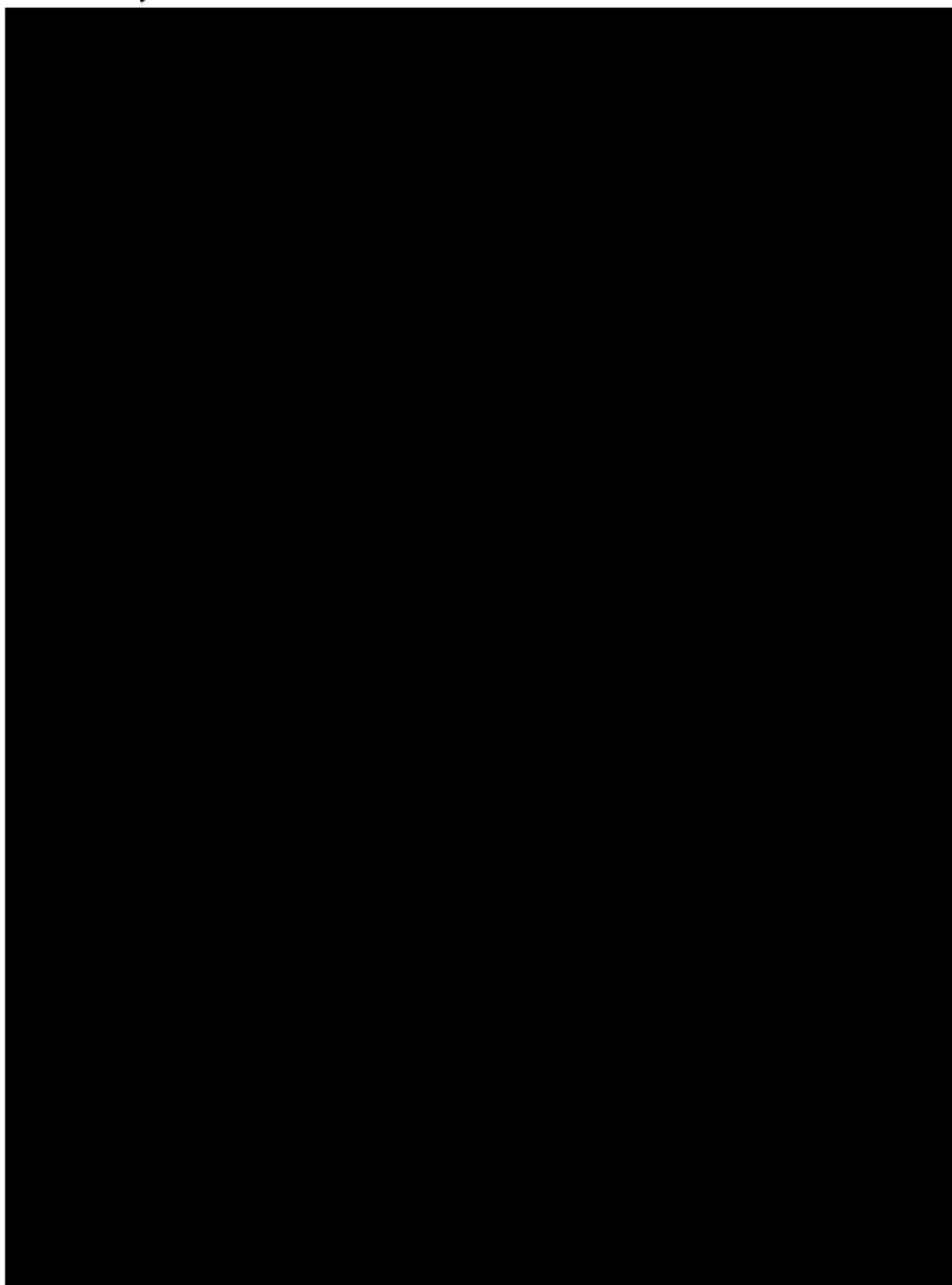
Obsahem dokumentace je:

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

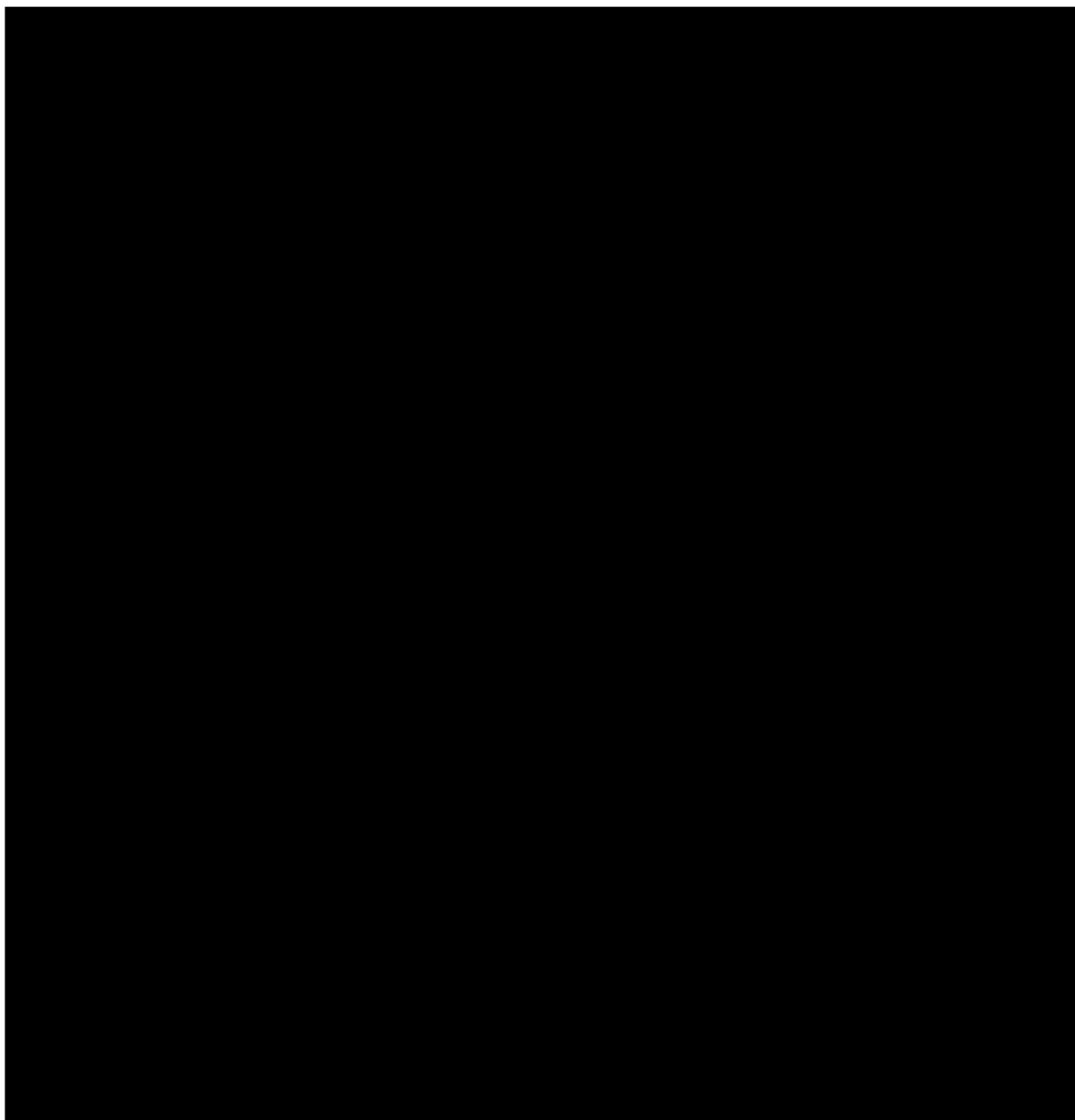
# **LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV**

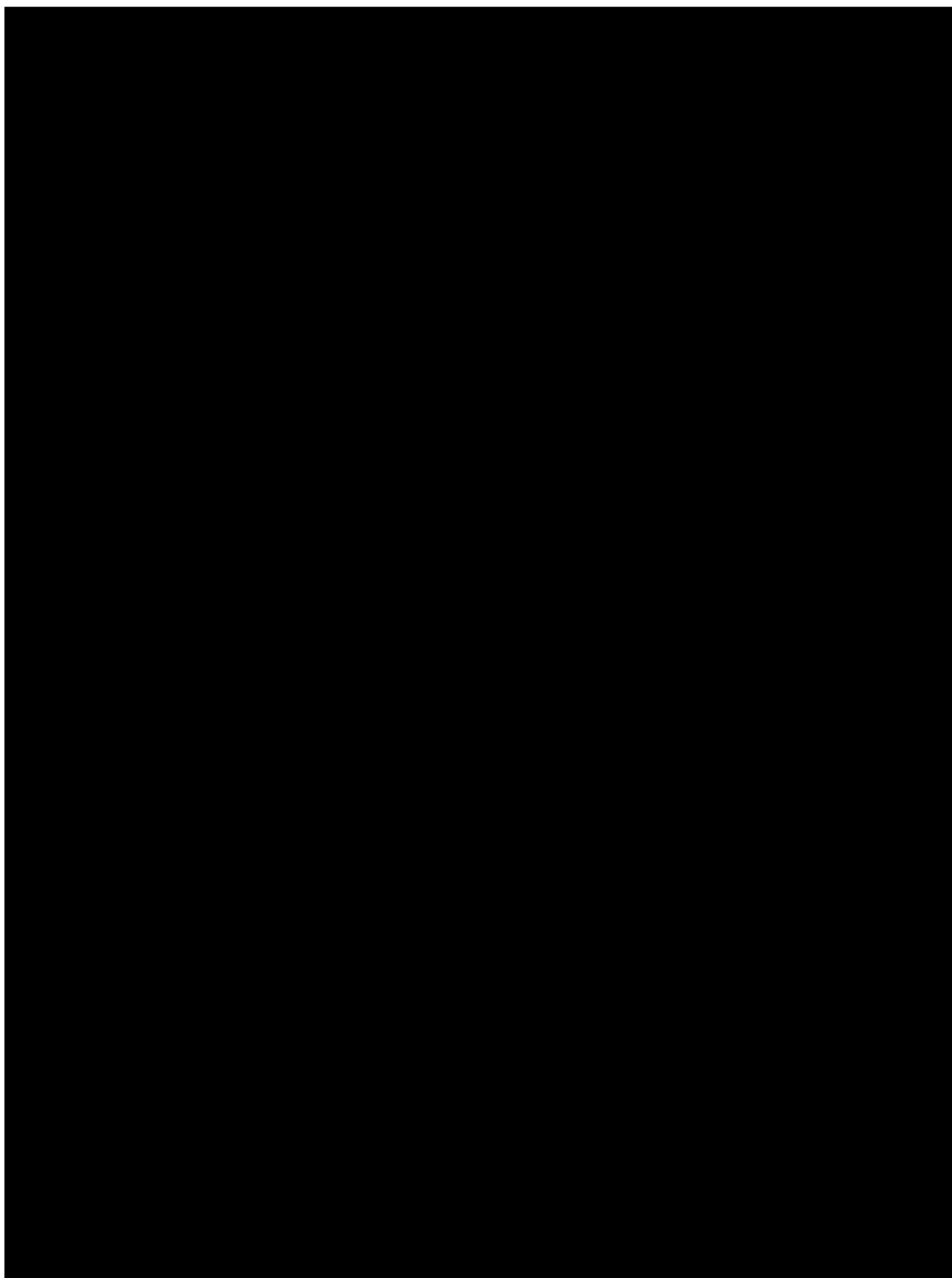
## **LOKALITA**

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Nový Lískovec u páteřní komunikace Rybnická.











### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Objekt je v třípodlažní.

### **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 BO a BO-0,7. (plochy všeobecného bydlení).
- Řešená plocha leží v OPMPR.

### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v obytné oblasti blízko páteřní komunikace Rybnická.
- Území sousedí s plochou městské zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100.

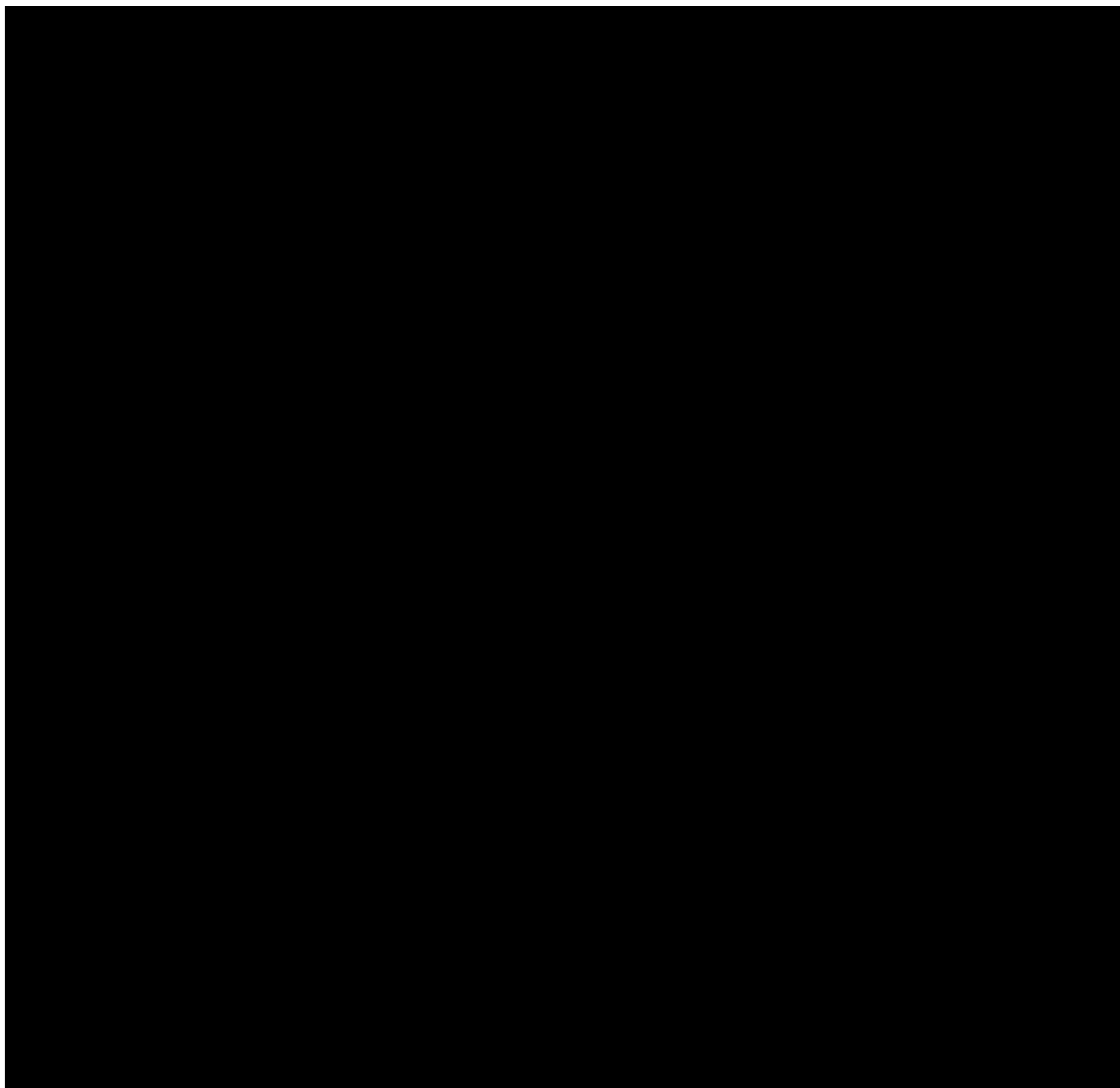
### **POTENCIÁL MÍSTA**

- Možnost kultivace okolí a služeb.

# ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit.

# **NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020**



Rešený objekt leží v částečně stabilizované a částečně změnové ploše B/r2 – plochy bydlení/ struktura zástavby rezidenční/ výšková úroveň 3-10m.





## **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 míru.

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 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 7,0m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úroveň 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:

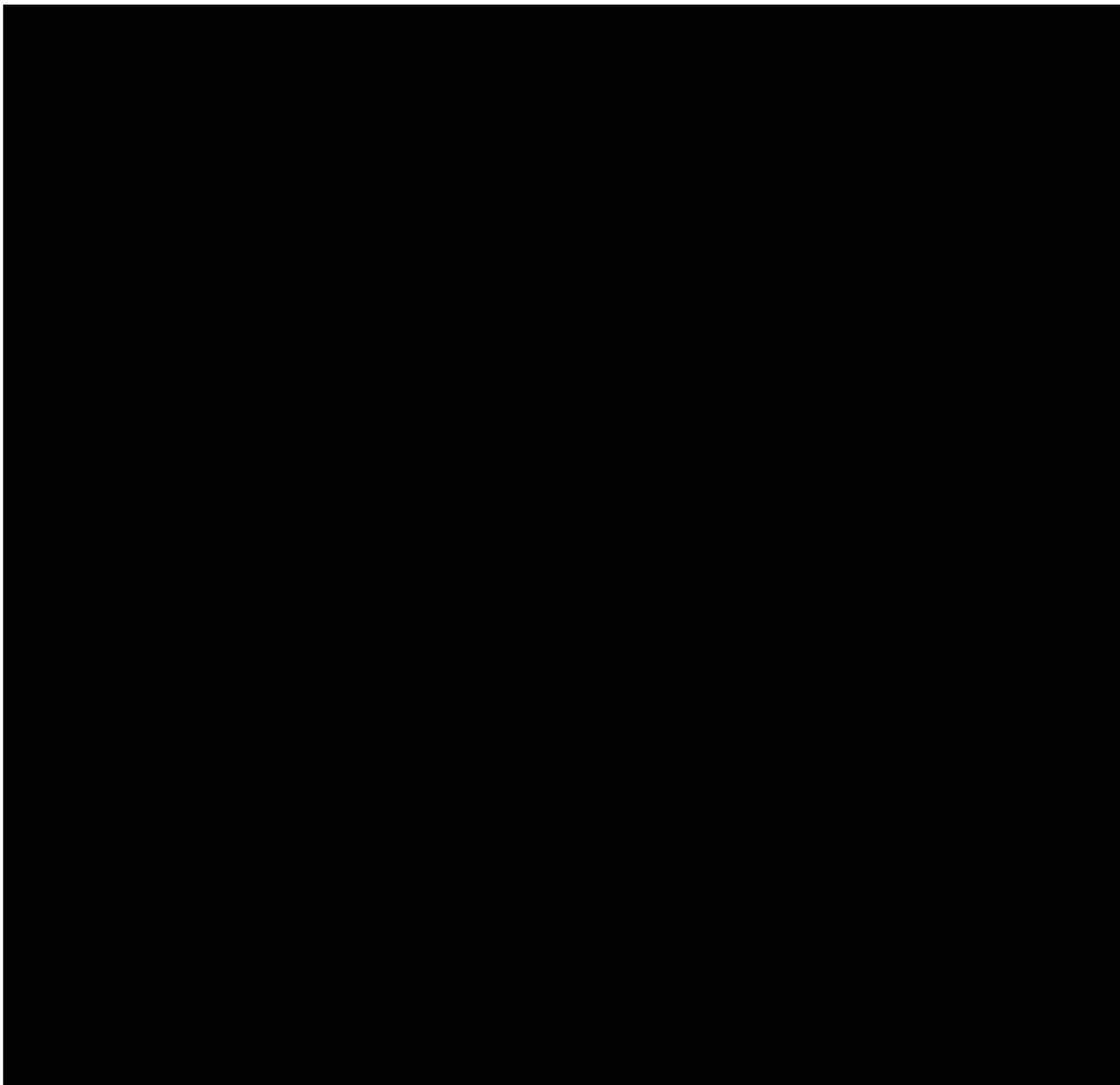
- Lokalita jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská tzv. Motorárna.

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.

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

## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z B/r2 na B/r3
- Změna výškové úrovně z 2 na 3 (6-16m)
- Změna z plochy stabilizované na plochu změn
- Přičlenění ke změnové kartě NL-1.



# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Kultivace prostředí
- Podpora bytové výstavby v Brně
- Zachování a rozšíření obytných ploch
- Zvýšení standardu

**MMB/0303006/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Vymezení pozemků p.č. 474/2, 474/9, 474/11, 503/5, 505/1, 505/4, 505/5, 506/1, 506/2, 506/6, k.ú. Nový Lískovec, do samostatné funkční plochy pro bydlení B/r3 není možné z několika důvodů. Takto vymezená funkční plochy by měla rozlohu cca 2 700 m<sup>2</sup> a byla by tedy v novém ÚPmB graficky nevymezitelná (vymezují se zpravidla plochy o minimálním rozměru 5 000 m<sup>2</sup>). Narušila by také charakter širšího území, ve kterém je stanovena výšková úroveň 2.*

*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.*



mmb1es7739baa9

7348

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh Územního plánu města Brna

## Identifikační údaje podatele

## Právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Název společnosti

All Inclusive Colours s.r.o.

Došlo dne: 30-06-2020

Identifikační číslo

05063469

Č.j. MMB: 0303008

Příl.:

Sídlo

Dělnická 397/39, 624 00 Brno

Právní zástupce:



Vlastnický vztah podatele:

Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD  
Katastrální území Pisárky, p. č. 995/1, číslo LV 8149

## Upřesnění obsahu námítky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Lesná

Katastrální území

Lesná

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p. č. 995/1, číslo LV 8149, při ulici Barvy

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:  ano  ne

Chtěli bychom Vás požádat o změnu účelu využití pozemku p.č. 995/1 k.ú. Lesná z D/v2 (plocha dopravní infrastruktury) na plochu pro bydlení (B/r2 nebo B/v3), jak je tomu v okolí našeho pozemku.

## Odůvodnění:

Jsme developerská společnost, jenž před nedávnem ukončila a zkolaudovala bytový dům na adrese Barvy 40 (pozemky p.č. 995/9, 995/3 a 995/23, taktéž k.ú. Lesná), která vyhrála i odbornou cenu architektů. Taktéž nyní vlastníme téměř sousední pozemek (995/1) od tohoto projektu, kde bychom rádi navrhli a následně postavil podobný objekt se stejným využitím, tedy bytový dům.

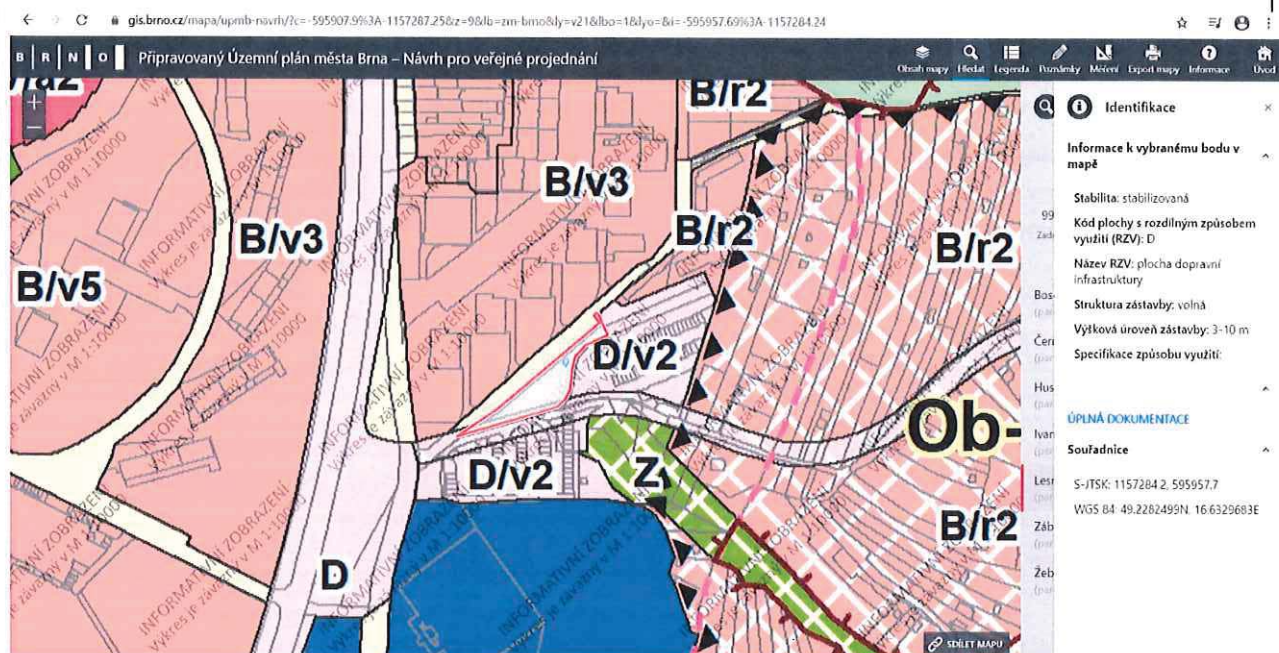
Podle aktuálního územního plánu a i navrhované změny tohoto plánu by se na našem pozemku mohly umístit pouze například garáže, nicméně my žádáme o změnu této plochy na plochu pro bydlení, abychom zde mohli zrealizovat podobnou stavbu bytového domu, jaká je hned vedle taktéž umístěna. Součástí bytového domu by byl taktéž dostatek parkovacích míst, a tím pádem bychom aktuální stav v této lokalitě nikterak nezhoršili, ale naopak bychom zde vytvořili další možné rezidenční bydlení, kterého je ve městě Brně stále nedostatek.

Z výše uvedeného důvodu Vás žádáme o změnu účelu využití na plochu pro bydlení.

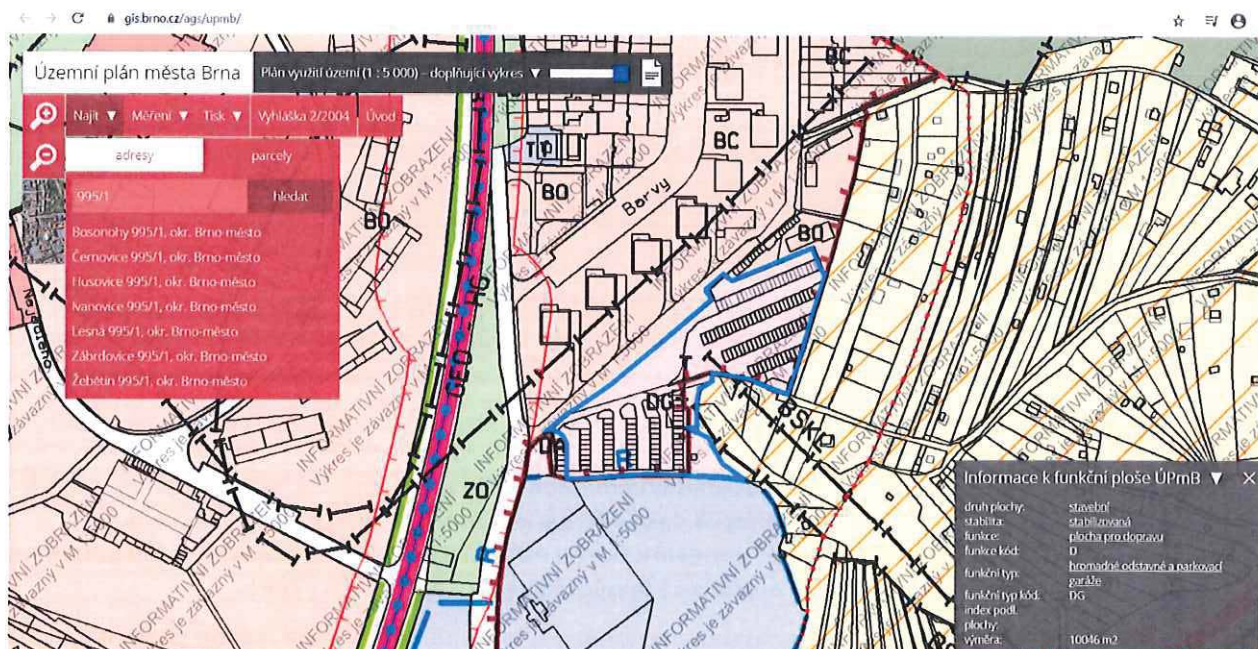


Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: <https://gis.brno.cz/ags/upmb/>):

Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):



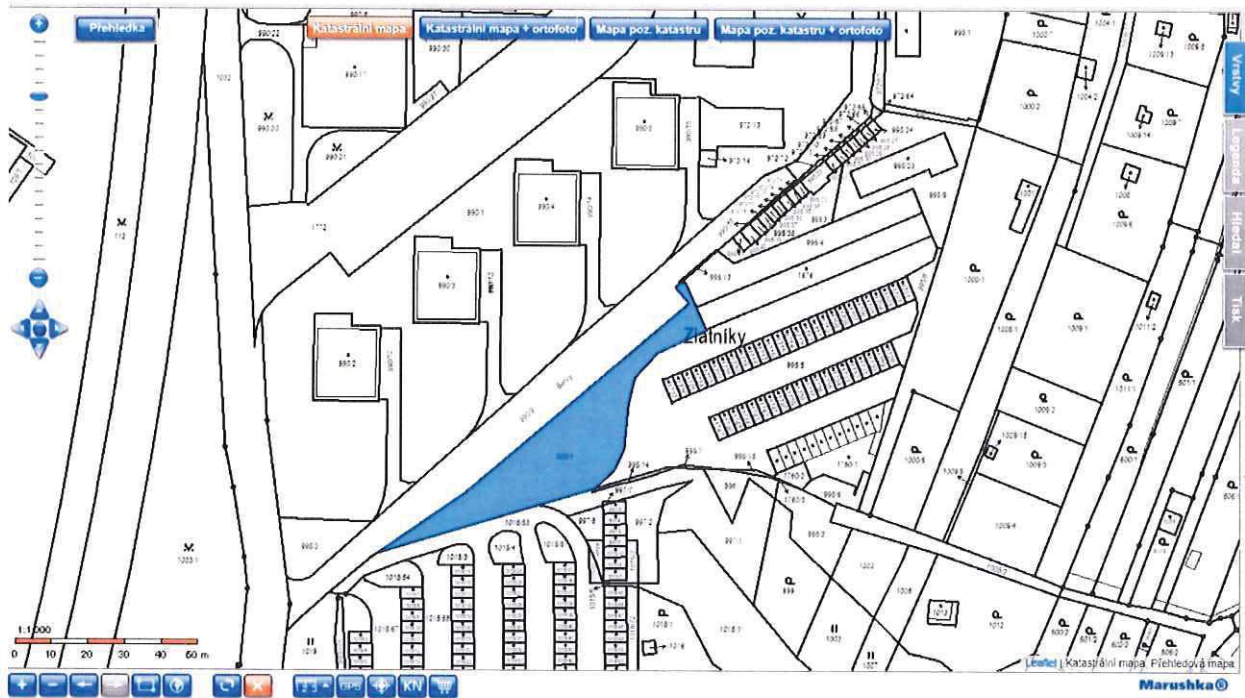
vyznačená hranice p. č. 995/1, k.ú. Lesná



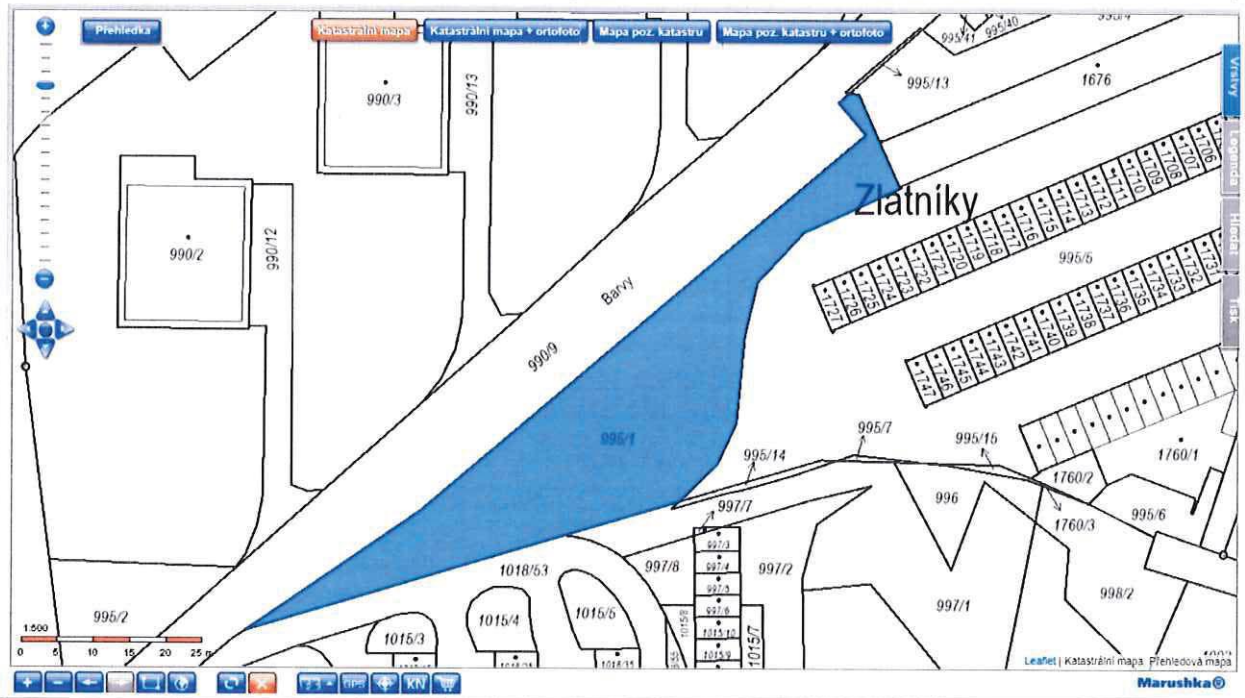


Výřez z katastrální mapy (Zdroj: [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/))

Nezabezpečeno | [sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=38&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1472353702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=38&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1472353702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka)

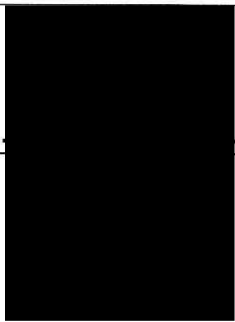


Nezabezpečeno | [sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=38&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1472353702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=38&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1472353702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka)



V Brně dne 29.6. 2020

Ivor Ševčík  
jednatel společnosti  
Podpis: .....



## **MMB/0303008/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na změnu využití území z plochy dopravní infrastruktury D/v2 na B/r2.*

*Území je pro bydlení nevhodné. Nachází se mezi obslužnými komunikacemi – ulicí Barvy a příjezdem ke stávajícím garážovým dvorům a současně zpřístupňující lokalitu „Zlatníky“.*

*Již v současném územním plánu je vymezena plocha pro dopravu. Tedy návrh nového územního plánu potvrzuje stávající vymezení ploch a využití území nemění.*

*Z výše uvedených důvodů 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.*



Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0303009

Příl.

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

7360

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný ÚPmB - návrh

## Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 29.06.2020

MMB/0303009/2020

Listy: 1

příloh:

## Fyzická osoba/právnícká osoba

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

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem vlastníkem pozemků a nebo stavby v prostě dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Komín, parc. č. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažité a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhují realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumísťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

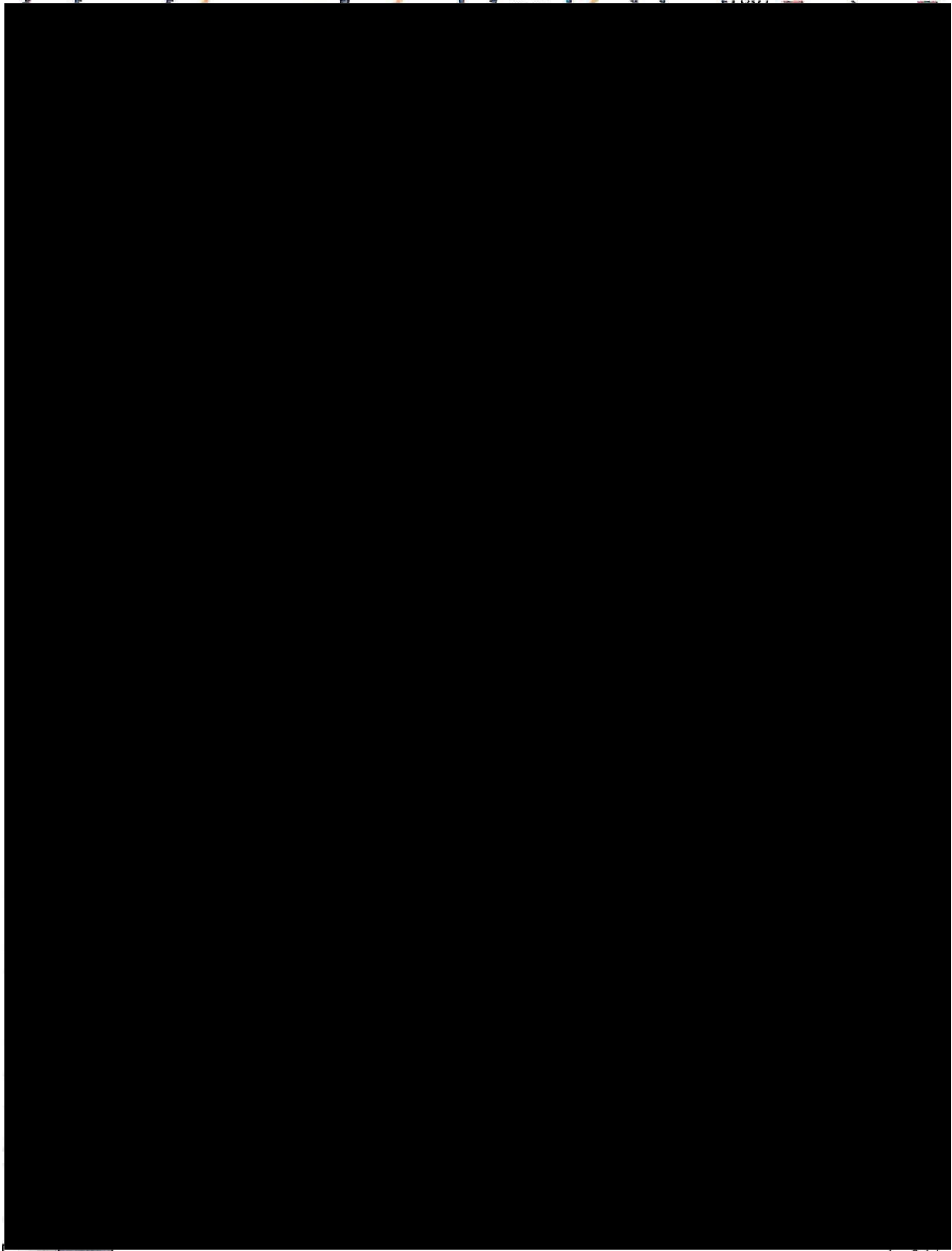
V Brně dne 23.6.2020

Podpis

\*nehodící se škrtněte



# STAVAJÍCÍ ÚPUB



20 m

1 : 944

Mapa je vytištěna v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

0/0





| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |  |
|--|--|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>  |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>   |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>   |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |  |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>  |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>   |
| <b>Doprava</b>   |  |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</i></li> <li><i>- odvedení dešťových vod do Svratky</i></li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i></p> <p><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>  |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty proapsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>   |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |

## **MMB/0303009/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*



Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0363010

Pril.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

7392  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

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 Zábrdovice, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno Zábrdovice

Katastrální území

Zábrdovice 610704

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDU VODNĚNÍ

přílohy:

ano

Ne

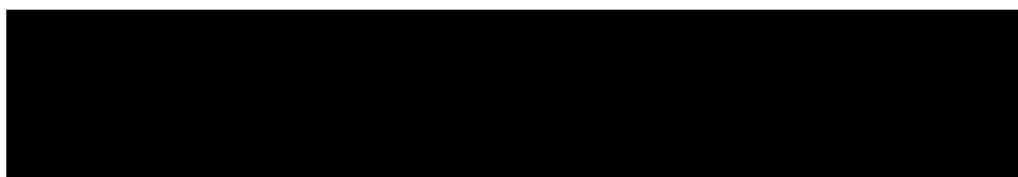
- Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4

V Brně dne 24.6.2020

Podpis [redacted]

\*nehodící se škrtněte

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



**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

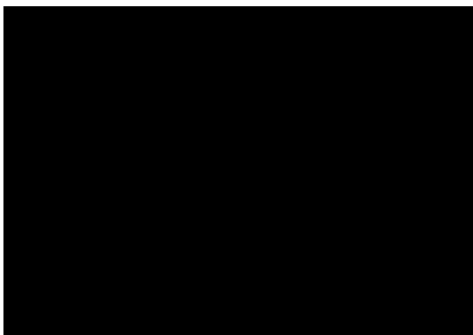
MÍSTO:

VLASTNÍK POZEMKU:

DATUM:

K.Ú.:

PARC. Č..



# 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

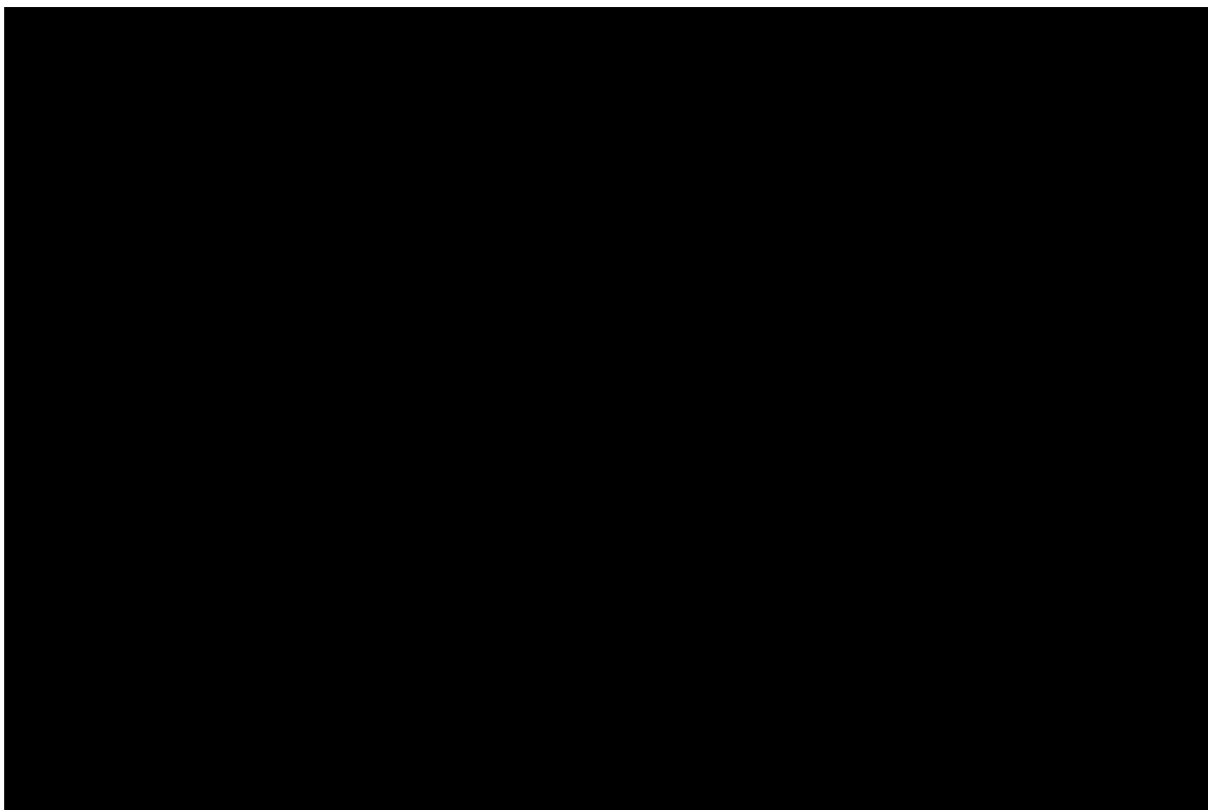
## LOKALITA

Lokalita leží v městské části Zábřdovice, na ulici Francouzská, v místě křižovatky s ulicí Černopolní, cca 1km SV směrem od centra (historického jádra) města Brna. Ulice Francouzská je paralelní s významnou městskou dopravní radiálou, ulicí Merhautovou, od níž je pozemek pro výstavby vzdálený cca 100m. Pozemek je na J vymezen ulicí Francouzská, na Z ulicí Černopolní, na S a V sousedními objekty a parcelami.

Řešené území se nachází na svažitém terénu. Terén se svažuje od ulice Merhautova směrem k ulici Francouzská tak, že spád v ulici Černopolní vytváří rozdíl mezi nejvýše a nejnižše položeným bodem na pozemku cca 3m.

Na pozemku [REDAKCE] se v současnosti nachází stávající objekt. Na něj navazují řadové garáže s vjezdy z ulice Čerernopoln [REDAKCE]

Stávající objekt je dvoupatrový s obytným podkrovím a s přízemními přístavbami dvorního traktu. Celkem má tedy tři nadzemní podlaží.



#### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

- Okolní objekty jsou 3-4 podlažní se sklonitými střechami.

#### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v uličním profilu.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.

#### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

- Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách smíšených, smíšených plochách obchodu a služeb

#### **LIMITY ÚZEMÍ**

- Nárožní pozice
- Přilehlé objekty soukromých a městských garáží
- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace

#### **POTENCIÁL MÍSTA**

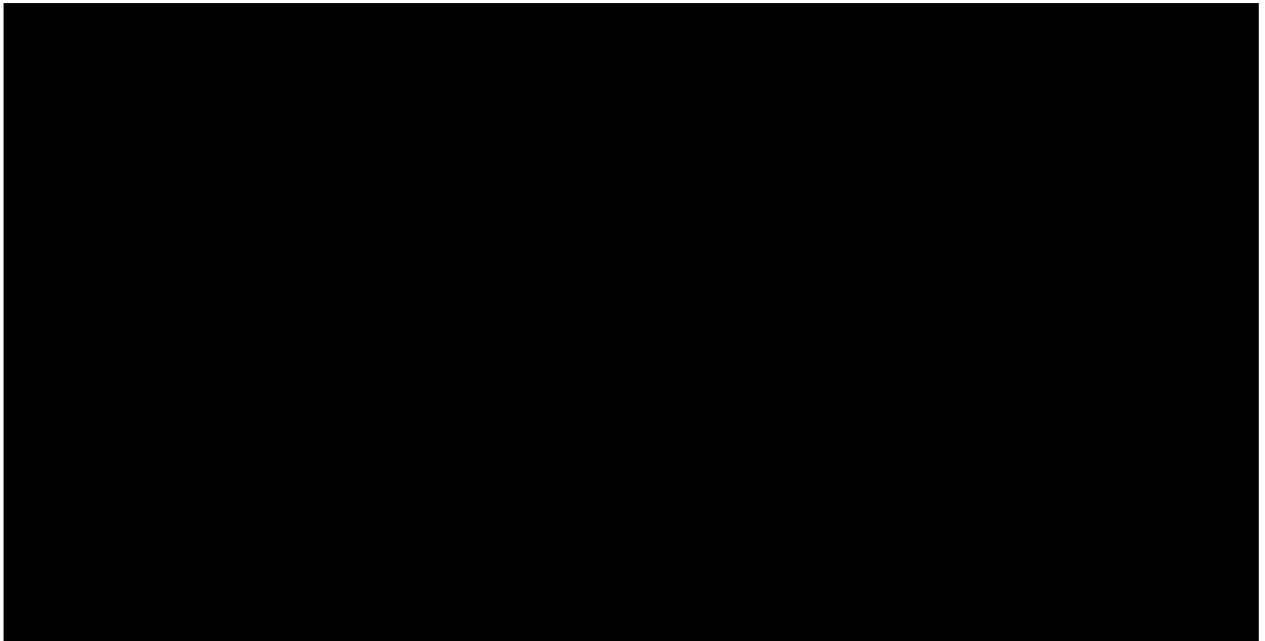
- Lokalita je v současnosti místem, kde dochází k velkému rozvoji nové/rekonstruované bytové a kancelářské zástavby v blízkosti centra



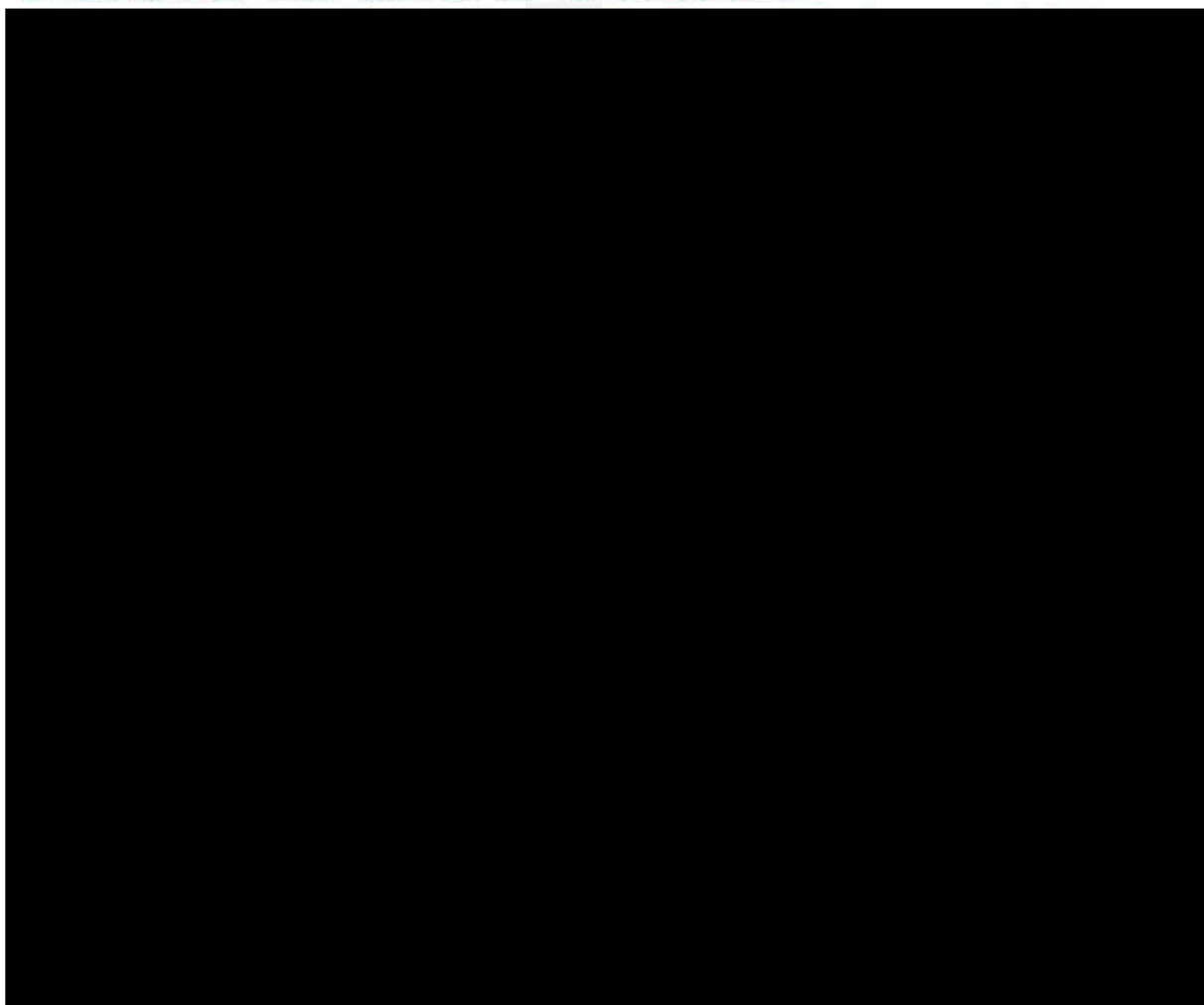


# ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem investora je nahradit stávající objekt včetně garáží novým objektem s převažující bytovou funkcí a s hromadnými garážemi. Předpokládá se vytvořit atraktivní bydlení v různých velikostních standardech.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží v ploše změn smíšená obytná **C/k3**

## **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 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.

#### **k = kompaktní zástavba**

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města.



## PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.

Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čarou (pokud nemají domy předzahrádky), uliční čára má převážně uzavřený charakter.

Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt s přiměřeným podílem vegetace.

Pro rozvojové plochy zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží zcela zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

## 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.

## NAVROVANÁ ZMĚNA



- Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4

## ODŮVODNĚNÍ

### POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby, vazba na stávající úroveň výškové zástavby. Nově probíhající výstavba v ulici Francouzská již odpovídá výškové úrovni 4.
- Zvýšení standartu bydlení v území





## **MMB/0303010/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Žádáte o změnu výškového regulativu ve stabilizované smíšené obytné ploše C/k3 mezi ulicemi Merhautova, Černopolní a Francouzská na C/k4.*

*Stavební záměr na nároží Francouzské a Černopolní je plánovaný jako pětipodlažní objekt navíc s jedním ustupujícím podlažím. Pro tento záměr je navržena úroveň 3 dostačující. Navíc na nároží je možné v úrovni 3 umístit lokální dominantu až do 28 m.*

*S dalším navyšováním úrovně se v dané ploše nepočítá.*

*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.*

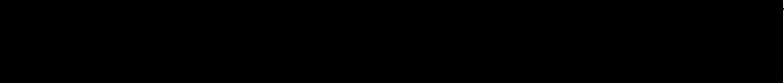
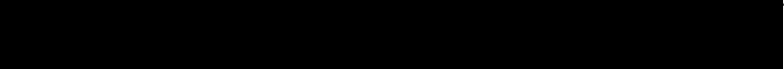
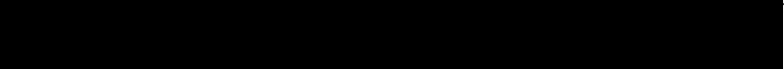
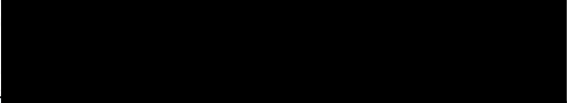
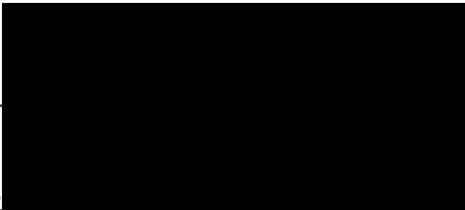
*Vyhodnocení se mění takto:*

*Žádáte o změnu výškového regulativu ve stabilizované smíšené obytné ploše C/k3 mezi ulicemi Merhautova, Černopolní a Francouzská na C/k4. V plochách s úrovní 3 byly na základě vyhodnocení návrhu po prvním projednání umožněny realizace lokálních dominant o výšce až 28 m. Tento návrh však nebyl schválen zastupitelstvem města a byl vrácen s pokyny pořizovateli. V této fázi uplatnil určený zastupitel podnět na opětovné prověření výškového zónování. Na základě tohoto prověření byla možnost umístování lokálních dominant v plochách s výškovou úrovní 3 vypuštěna.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo dne: 29-06-2020  
Č.j. MMB: 0303016  
Příl.:

7313

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

| NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA  |  |   |
|---|--|---|
| NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD  | Návrh nového ÚPmB  |   |
| Identifikační údaje podatele  |  |   |
| Fyzická osoba/právnícká osoba   |  |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti  |    |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo  |    |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo   |    |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna  | Jsem - nejsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené<br>navrhovanou změnou<br>Katastrální území Přízřenice, parc č. 483/71, 483/79 |   |
| 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  | Přízřenice   |   |
| Katastrální území   | Přízřenice 612146  |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa,<br>doplňující popis lokality)   |    |   |
| Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ   |  |   |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Změna funkčního využití z plochy lehkého průmyslu E a dopravy D na plochu komerční vybavenosti W</li></ul>  |  |   |
| V ...Brně... dne 26.6.2020  | Podpis: .....  |   |

\*nehodící se škrtněte

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

**PŘÍZŘENICE**

**p.č.**



**červen 2020**





# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:



VLASTNÍK POZEMKU:



DATUM:

červen 2020

K.Ú.:

Brno Přízřenice (612146)

PARC. Č..



# 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.

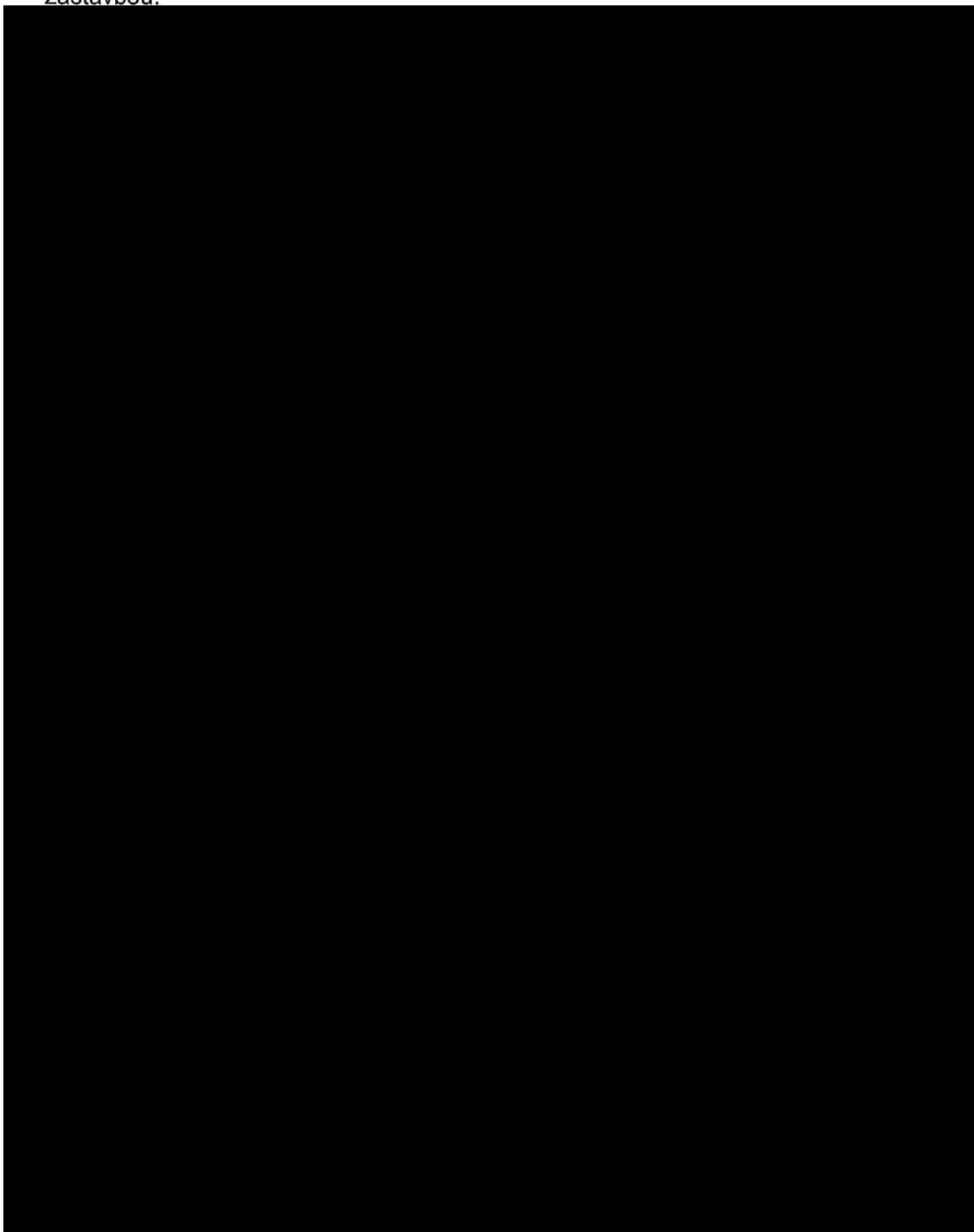
Obsahem dokumentace je:

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 na okraji lokality Brno Přízřenice, v blízkosti hranice města Brna. V současné době je v celé ploše orná půda. Blízce sousedí s železniční tratí. Tvoří jakousi proluku v zastavěném území, která je ohraničena dopravními stavbami a stávající zástavbou.





### **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ**

Okolní zástavba je ve velké vzdálenosti od řešené lokality. Za železniční tratí na území navazují výrobně skladovací areály a výkupna barevných kovů. Objekty v nich jsou halového charakteru a max. 2-mi nadzemními podlaží. Na druhé straně pozemků s ornou půdou navazuje obytná zástavba Přízřenic se sklonitými střechami a 1-2 nadzemními podlažími.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Kanalizace - je třeba vybudovat celý nový oddílný systém odvodnění lokality

Vodovod – je třeba rozšířit stávající vodovodní síť

El. energie – je třeba zajistit rozšíření zásobování

### **PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách tělesa dopravních staveb a rezervy ploch pro dopravu. Plochy pro železniční dopravu. Na pozemku jsou plánovány sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy a zemědělský půdní fond.

### **LIMITY ÚZEMÍ**

Do severní části lokality zasahuje plánované řešení obchvatu Modřic - připojení k plánovanému přemostění Vídeňské + křižovatka směrem na Modřice.

Lokalita je součástí půd v ZPF v kategorii I. a II. třídy ochrany.

Lokalita je zařazena do rozvojových ploch s kartou lokality pod kódem Pr-2.

Pozemkem prochází ochranné pásmo železnice. A sousedí s plochou územní rezervy pro dopravní infrastrukturu.

Lokalita se nachází na okraji města Brna.

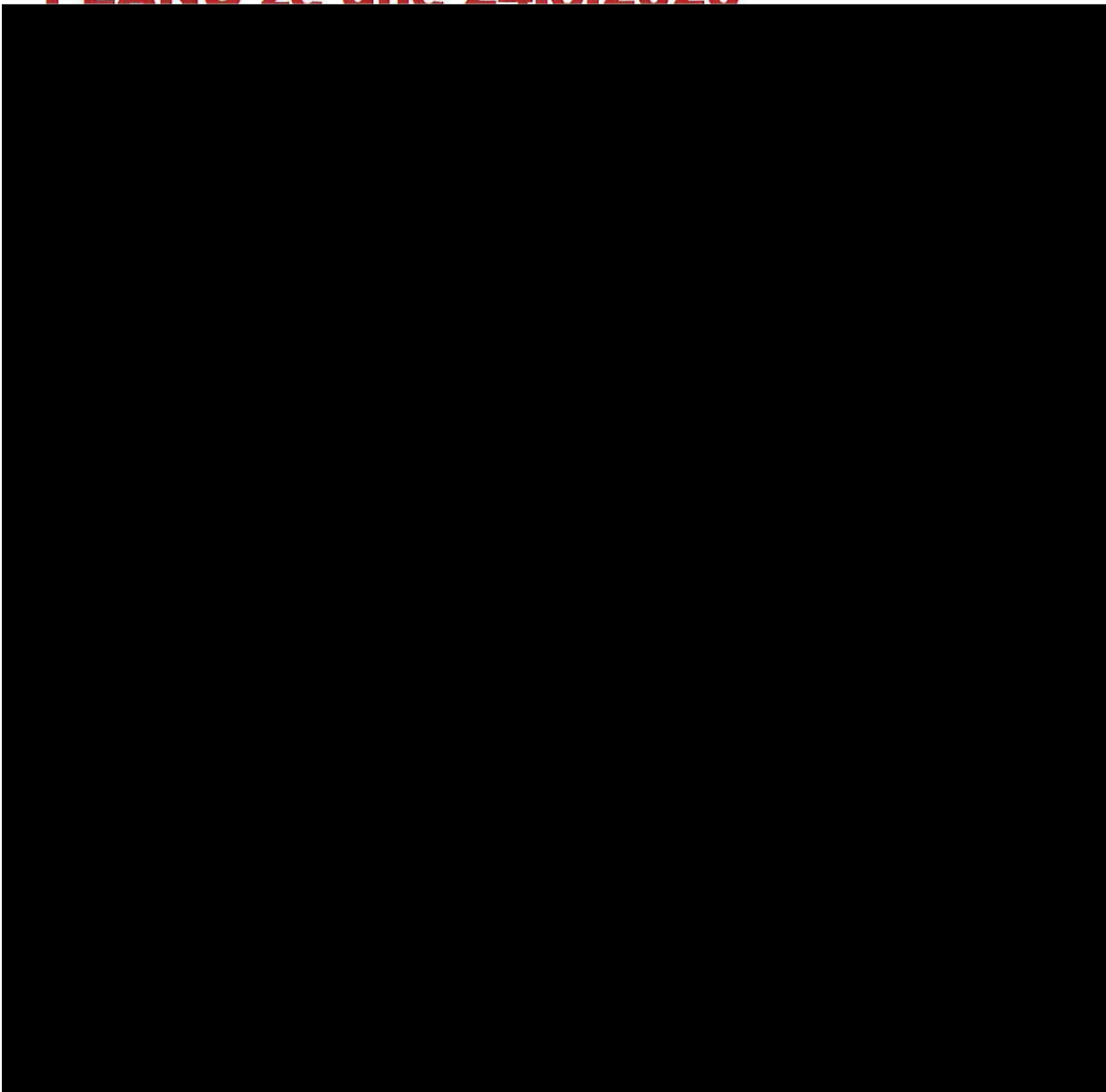
### **POTENCIÁL MÍSTA**

Doplnění zastavěné plochy města v území, které je dlouhodobě určené pro rozvoj.

# ZÁMĚR INVESTORA

Investor plánuje budoucnu na ploše vystavět komerční vybavenost pro rostoucí obytné lokality v rozvojových plochách města.

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena několika funkčními plochami.

Území leží ve ploše změn dopravní infrastruktury D/a2 a ploše změn lehké výroby E/a2:

## **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 nespňuje 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.

#### PLOCHY LEHKÉ VÝROBY – E

##### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH LEHKÉ VÝROBY

- **Hlavní** využití je pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.
- **Přípustné** je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.
- **Podmíněně přípustné** využití je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné 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 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.

#### **a = areálová zástavba**

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

#### **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 úroveň hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády



objektu minimálně o 2,0 m, 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

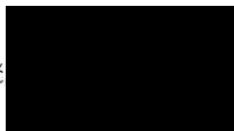
Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

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

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

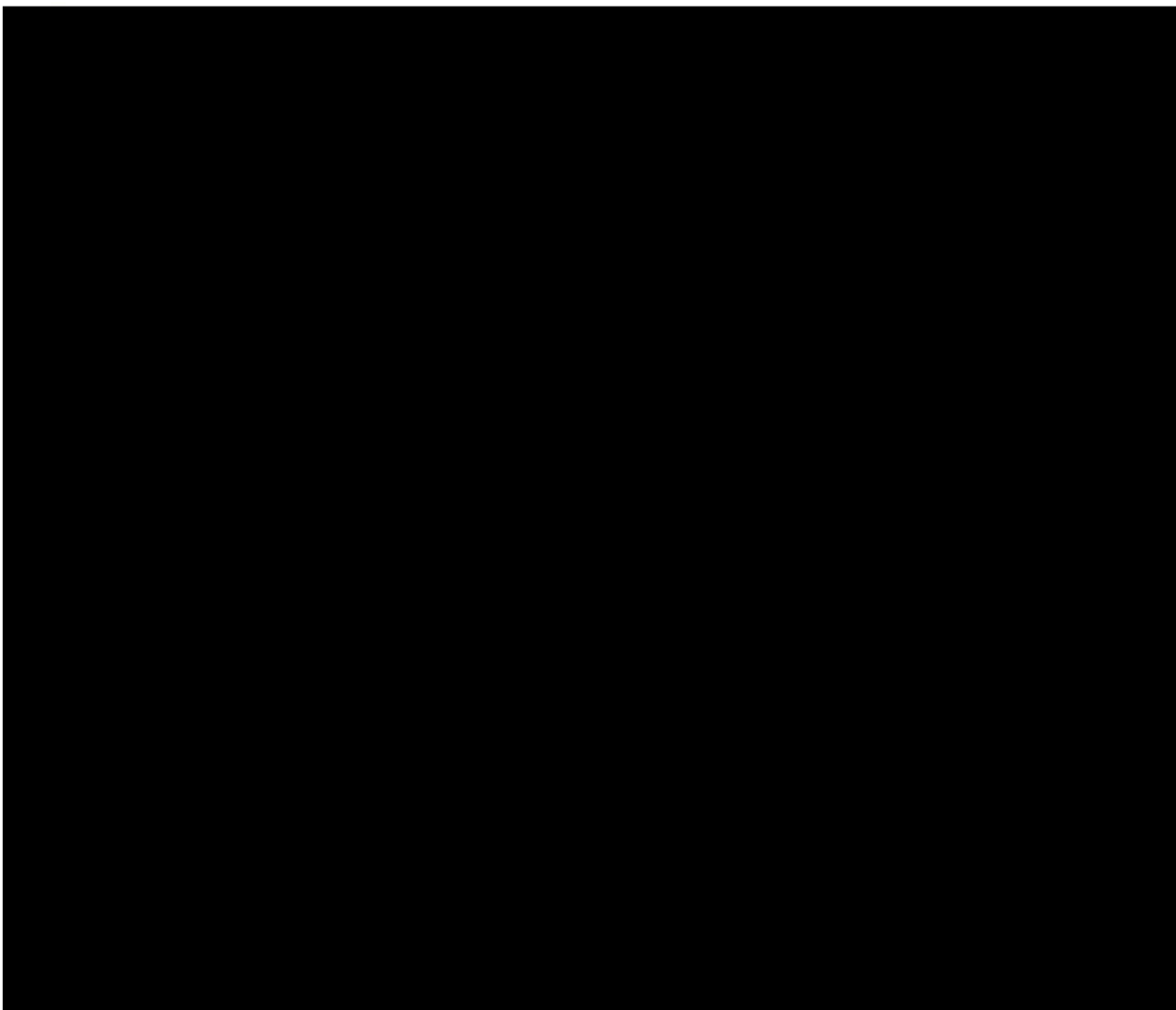
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

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





## NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna funkčního využití z plochy lehkého průmyslu E a dopravy D na plochu komerční vybavenosti W

## ODŮVODNĚNÍ

## POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Doplnění vybavenosti v rozvojových plochách bydlení na jihu Brna
- Odclonění navrhovaného bydlení od dopravně velmi zatíženého území

**MMB/0303016/2020**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na změnu využití území na pozemcích p.č. 483/71 a 483/79 v k.ú. Přízřenice z plochy dopravní infrastruktury D/a2 a ploch lehké výroby E/a2 na plochu komerční vybavenosti W/v4 a zajistit tak na pozemcích města vybavenost nového obytného souboru.*

*Jedná se o území dotčené záměry DS52 a DS54, které jsou zakotveny v nadřazené územně plánovací dokumentaci – Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.*

*Řešení bude upraveno s ohledem na změnu právního stavu v souvislosti s jejich aktualizací č.1, pokyn bude uveden ve vztahu k nadřazené územně plánovací dokumentaci.*

*Z výše uvedených důvodů 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.*

Došlo dne: 29.06.2020

Č.j. MMB: 0303018

7359

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Připravovaný ÚPmB - návrh

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno  
Doručeno: 29.06.2020  
MMB/0303018/2020  
listy: 1

Fyzická osoba/právnícká osoba

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

Jsem - nejsem\* občan města Brna

navrhovanou změnou

Katastrální území Komín, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

 ano ne

Námítka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu částí rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nebezpečné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumísťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 22.6.2020

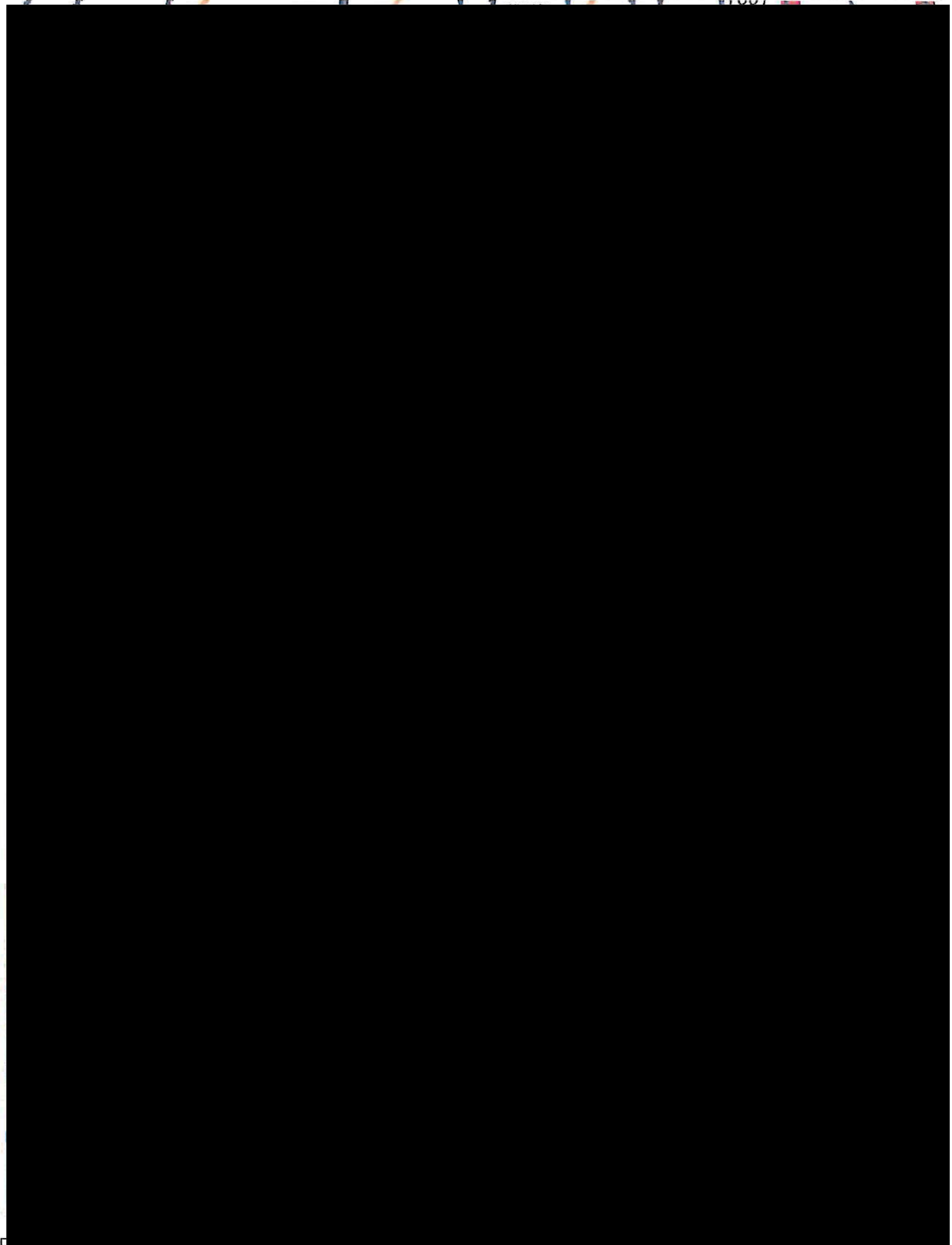
Podpis [redacted]

\*nehodící se škrtněte





STAVAJÍCÍ ÚPUB

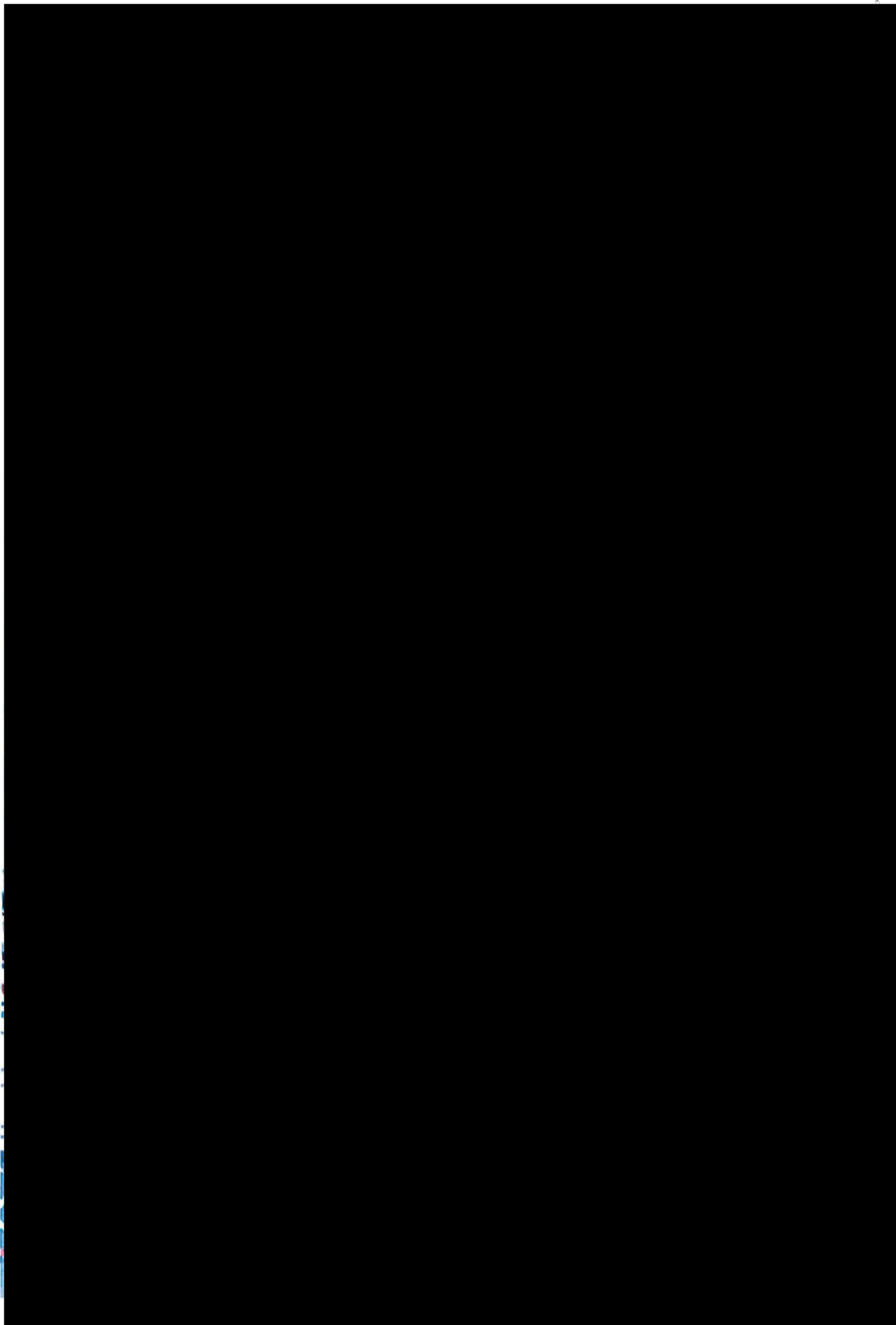


20 m

1 : 944

© 2014 T-MAPY, spol. s r.o. Všechna práva vyhrazena.

%



| <b>Kn-7 Komínský vrch</b>  |  |
|--|--|
| <b>Funkční a prostorové využití</b>                              | <i>B/v3, B/r2, C/v3</i>  |
| <b>Současný stav území</b>                                       | <i>Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.</i>   |
| <b>Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot</b> | <i>Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.</i>   |
| <b>Veřejná vybavenost</b>  |  |
| <b>Veřejná prostranství</b>                                      | <i>Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.</i>  |
| <b>Sídelní zeleň</b>   | <i>VKP Komínský lom.</i>   |
| <b>Doprava</b>   |  |
| <b>Technická infrastruktura</b>                                  | <p><i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA</li> <li>- odvedení dešťových vod do Svratky</li> </ul> <p><i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i></p> <p><i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.</i></p> <p><i>Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.</i></p> <p><i>Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.</i></p> <p><i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.</i></p>  |
| <b>ZPF</b>   | <p><i>V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.</i></p> <p><i>Řešená lokalita byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající síť technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty proapsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.</i></p> |
| <b>PUPFL</b>   | <p><i>Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.</i></p> <p><i>V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.</i></p>   |
| <b>ÚSES/PPO - info</b>   | <i>Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.</i>  |



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>VPS/VPO - info</b>        | <i>Ne</i>   |
| <b>ÚS/RP - info</b>          |   |
| <b>Dosavadní ÚPmB</b>        | <i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.</i> |
| <b>Významné limity</b>       | <i>velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>   |
| <b>Použité podklady</b>      |   |
| <b>Výměra lokality</b>       | <i>3,04 ha</i>  |
| <b>Počet obyvatel</b>        | <i>469 obyvatel</i>   |
| <b>Pracovní příležitosti</b> | <i>98 pracovníků</i>  |

## **MMB/0303018/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní 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.*

Statutární město Brno  
Doručeno: 30.06.2020  
MMB/0303019/2020  
listy: 1 přílohy:  
druh: lí/sv:



mmb1es7739baba

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

7349 N

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

### Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

dne: 30-06-2020

Datum narození/  
Identifikační číslo

MMB: 0303019

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem občan města Brna

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

Katastrální území Bystřec, parc č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bystřec

Katastrální území

Bystřec

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Žádám o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

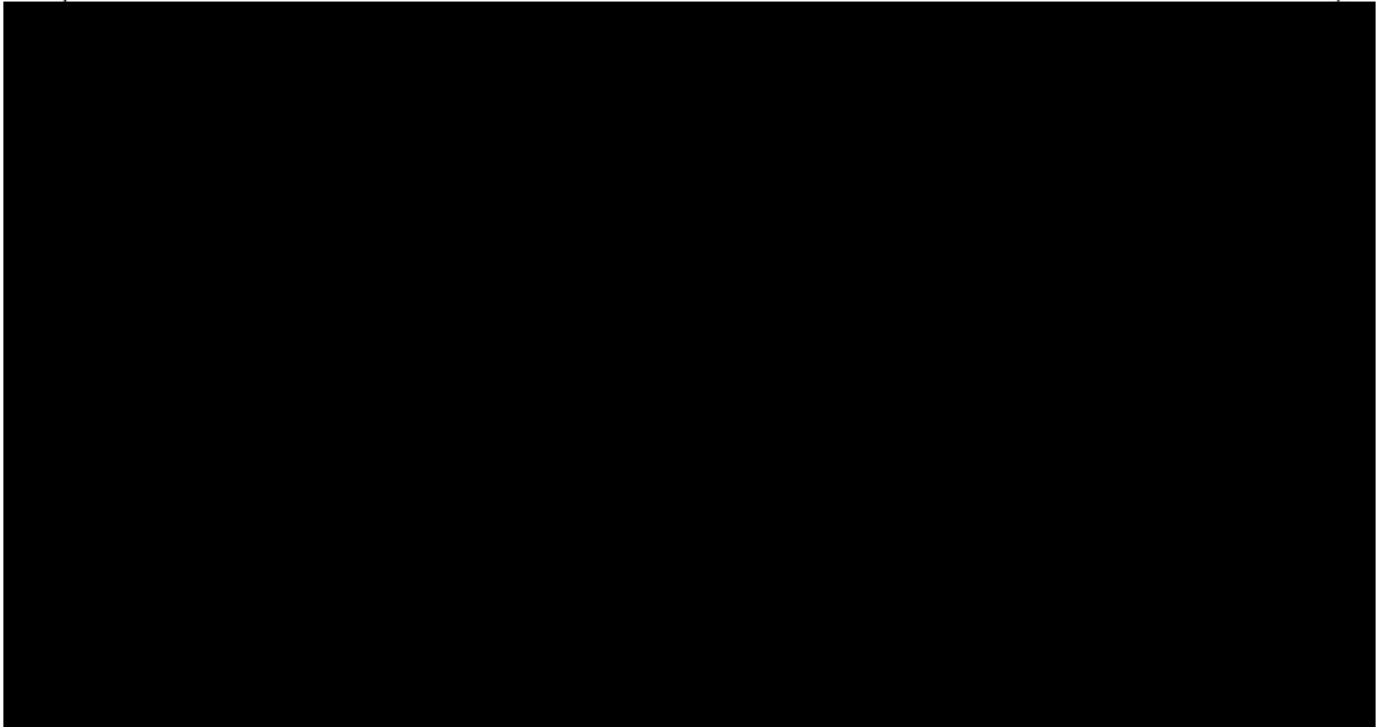
#### Odůvodnění námítky:

Na pozemcích v mém vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěna.

Aktuálně navíc řeším prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by mi tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na mých pozemcích odpovídaly B/v4.

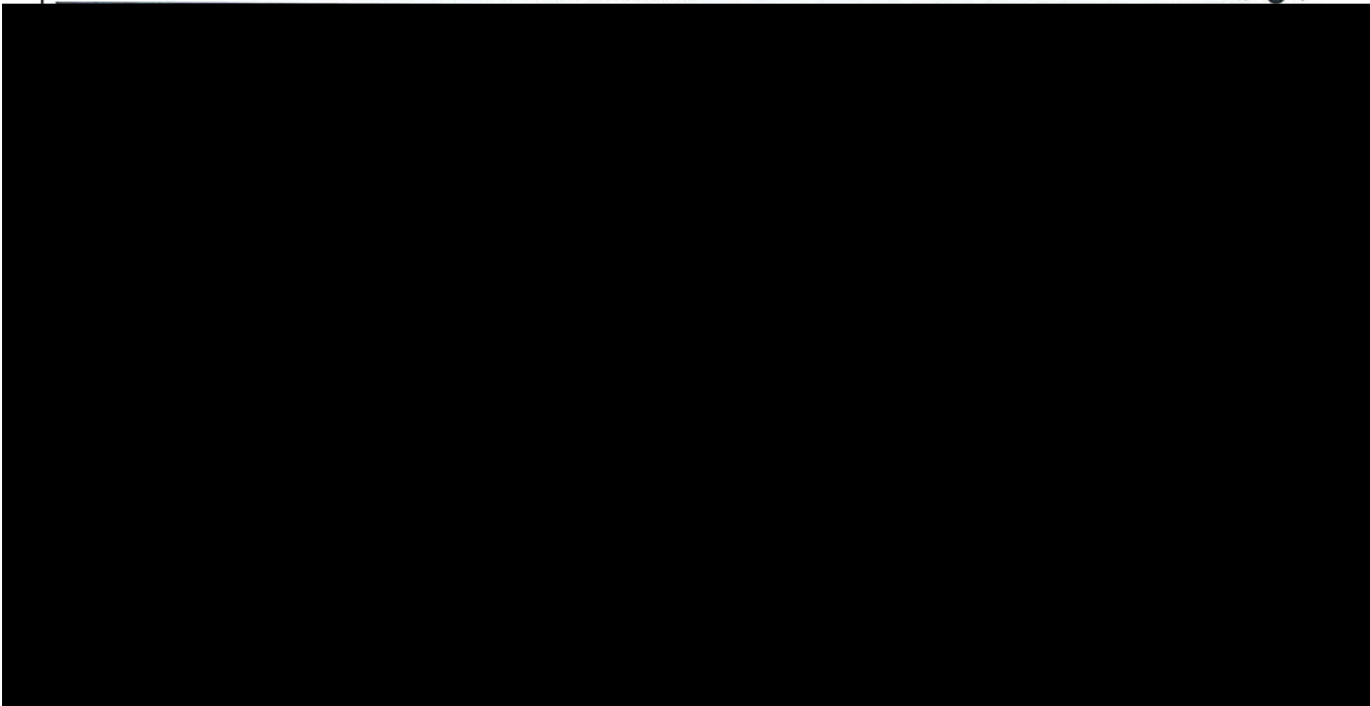
Z výše uvedeného důvodu vznáším námítku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od mých pozemků.

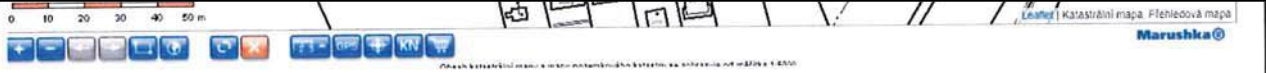
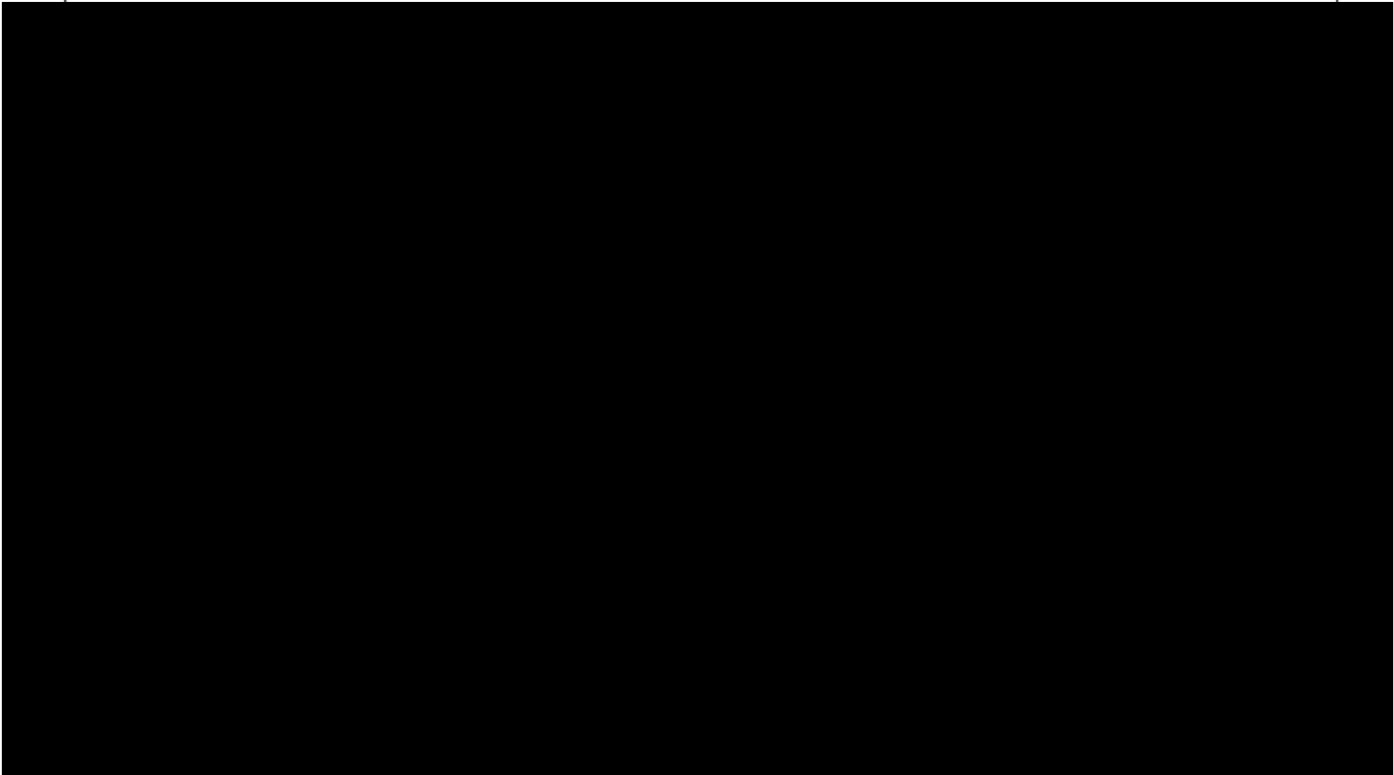




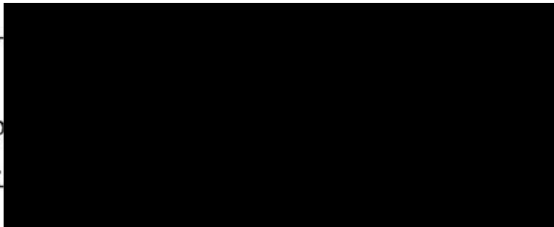
Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: [gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...](https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/)):

gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/?c=-604793.15%3A-1157868.86z=9&b=zm-brno&ly=v21&lo=1&lyo=





V BRNĚ ..... dne  
29.6.2020



Podp  
.....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0303019/2020**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel nesouhlasí s plochou lesa a požaduje plochu bydlení.*

*Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymezit předmětné pozemky p.č. 2033 a 2034 v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné 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: 0303022

Pril: .....

7314

**BRNO MUNICIPAL  
COUNCIL**  
Zoning and Development Department  
Kounicova 67  
601 67 Brno

| <b>OBJECTION / REMARK</b>  |  |  |
|--|--|--|
| <b>TITLE OF ZONING<br/>DOCUMENTATION NEGOTIATED</b>                                    |  | <b>Draft Brno Zoning Plan</b>                          |
| <b>Applicant's identification</b>  |  |  |
| <b>Natural person / legal entity</b>   |  |  |
| First name and last name /<br>Company name   | DRAXTON BRNO s.r.o.  |  |
| Date of birth /<br>Registration Number   | Reg. No.: 46962913.  |  |
| Place of residence /<br>Registered office  | Vodařská, 639 00 Horní Heršpice, Brno  |  |
| I am - <del>I am not</del> *) a Brno resident  | I am - <del>I am not</del> *) the owner of land or buildings in the zone affected by the change proposed<br><br>Cadastral district Horní Heršpice, land plots No. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2   |  |
| <b>Specification of objection / remark</b>   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> About the text part                                | <input checked="" type="checkbox"/> About the graphic part   | <input type="checkbox"/> About the procurement process |
| City district  | Horní Heršpice   |  |
| Cadastral district   | Brno Horní Heršpice 612065   |  |
| Plot numbers (address,<br>supplementary site description)                              | Brno Horní Heršpice, plots No. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2, 479, 484/18, 485/1, 485/2, 487, 488, 489/1, 513, 515, 516, 517/2, 519, 520, 521/1, 521/4, 521/5, 524.<br><br>Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice<br><br>Brno Štrýčice, plots No. 127/1, 127/5, 127/6, 127/7. |  |
| <b>Text of the remark / objection including RATIONALE</b>                              |  |  |
| Appendices<br><input checked="" type="checkbox"/> yes<br><input type="checkbox"/> none |  |  |

Change from E/a3 to W/a4 and C/v4.

In Brno, dated 26/06/20

Signature

*\*cross out the invalid option*

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>  | <b>Návrh nového ÚPmB</b>   |   |
| <b>Identifikační údaje podatele</b>  |  |   |
| <b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>   |  |   |
| Jméno, příjmení /<br>Název společnosti   | DRAXTON BRNO s.r.o.  |   |
| Datum narození/<br>Identifikační číslo   | IČO: 46962913  |   |
| Trvalé bydliště/<br>sídlo  | Vodařská, 639 00 Horní Heršpice, Brno  |   |
| Jsem - nejsem*) občan města Brna   | Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou<br><br>Katastrální území Horní Heršpice, parc č. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2  |   |
| <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   | Horní Heršpice   |   |
| Katastrální území  | Brno Horní Heršpice 612065   |   |
| Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)                         | Brno Horní Heršpice, p.č. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2, 479, 484/18, 485/1, 485/2, 487, 488, 489/1, 513, 515, 516, 517/2, 519, 520, 521/1, 521/4, 521/5, 524.<br><br>Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice<br><br>Brno Štrýřice, p.č. 127/1, 127/5, 127/6, 127/7. |   |
| <b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>                                   |  |   |
| přílohy:<br><input checked="" type="checkbox"/> ano<br><input type="checkbox"/> ne |  |   |
| Změna z E/a3 na W/a4 a C/v4.   |  |   |
| V ...Brně... dne .....   | Podpis: .....  |   |



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

**DRAXTON  
VODAŘSKÁ  
BRNO HORNÍ HERŠPICE**

**červen 2020**

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice  
 INVESTOR: DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno  
 DATUM: červen 2020  
 K.Ú.: Brno Horní Heršpice (612065), Štýřice (610186)

## PARC. Č..

|        |   |                  |
|--------|---|------------------|
| 477    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 480    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 481    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 482    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 483    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/1  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/2  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/3  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/4  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/5  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/6  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/7  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/8  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/9  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/10 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/11 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/12 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/14 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/15 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 484/16 | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 518    | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 521/2  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 521/3  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 522/1  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 522/2  | DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno               | Horní Heršpice   |
| 127/1  | České dráhy, a.s. nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha | Štýřice (610186) |
| 127/5  | Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov               | Štýřice (610186) |
| 127/6  | Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov               | Štýřice (610186) |
| 127/7  | České dráhy, a.s. nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha | Štýřice (610186) |
|        |   |                  |
| 485/1  | Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov               | Horní Heršpice   |
| 485/2  | Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov               | Horní Heršpice   |
| 487    | UNIPETROL RPA,s.r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov                   | Horní Heršpice   |

|       |  |                |
|-------|--|----------------|
| 488   | UNIPETROL RPA, s.r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov             | Horní Heršpice |
| 489/1 | UNIPETROL RPA, .r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov              | Horní Heršpice |
| 513   | TERRABAU s.r.o., Vodařská 514/7, 61900 Brno                | Horní Heršpice |
| 515   | TERRABAU s.r.o., Vodařská 514/7, 61900 Brno                | Horní Heršpice |
|       |  |                |
| 517/2 | Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 60200 Brno | Horní Heršpice |
| 519   | BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno                 | Horní Heršpice |
| 520   | BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno                 | Horní Heršpice |
| 521/1 | BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno                 | Horní Heršpice |
| 521/4 | BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno                 | Horní Heršpice |
| 521/5 | BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno                 | Horní Heršpice |
| 524   | Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 60200 Brno | Horní Heršpice |

## 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 výrobních areálů, na soutoku řeky Svatky a Ponávky, Brno Horní Heršpice.







## **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 PP a PV-0,2. (plochy pro průmysl a plochy pro výrobu).

## **LIMITY ÚZEMÍ**

- Území leží v rovinatém terénu
- Území leží v záplavovém území Q100.
- Území sousedí se změnovou kartou HH-8.
- Území leží v sousedství plochy sportu a zeleně, kolem zklidněného pásu řeky Svratky

## **POTENCIÁL MÍSTA**

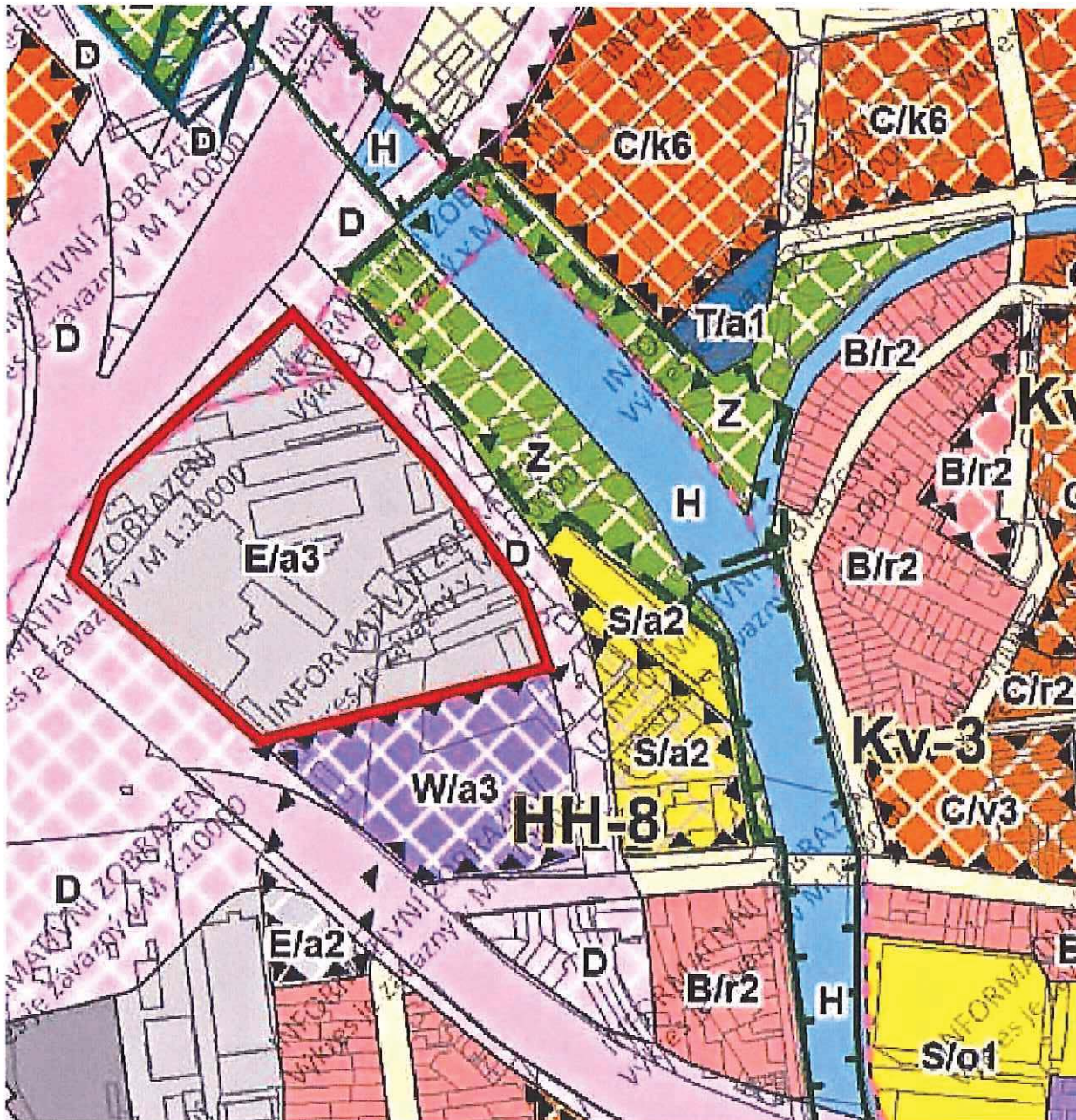
- Možnost kultivace okolí a služeb.
- Zvýšení multifunkčního potenciálu.



# **ZÁMĚR INVESTORA**

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně multifunkčního využití v území a zvýšení pestrosti nabídky bydlení v oblasti města.

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách E/a3 – plochy lehké výroby/ struktura zástavby areálová/ 3= výšková úroveň zástavby 6-16m.



## **PLOCHY LEHKÉ VÝROBY – E**

### **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH LEHKÉ VÝROBY**

Hlavní využití je pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.

Přípustné je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.

Podmínečně přípustné využití je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné 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 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.

### **a = areálová zástavba**

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvláště rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.



## 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 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..







## 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 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).

## 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.

#### **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.

#### **a = areálová zástavba**

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.
- Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.
- Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvláště rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.
- Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

# **ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY**

- Podpora komerční vybavenosti a bydlení v Brně
- Kultivace prostředí – vyústění výroby
- Zachování a rozšíření komerčních ploch a ploch pro bydlení
- Zvýšení standardu komerčního vybavení a ploch pro bydlení



## **MMB/0303022/2020**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítkou je požadována změna využití území s pozemky podatele z plochy lehké výroby E/a3 na plochy komerční vybavenosti W/a4 a smíšené obytné C/v4, současně je požadována změna výškové úrovně z 3 na úroveň 4.*

*Jedná se o lokalitu situovanou při ulici Vodařské poblíž soutoku řek Svratky a Ponávky, v platném ÚPmB vymezenou jako stabilizovanou plochu pro průmysl PP.*

*Lokalita byla využívána jako výrobní, průmyslová, ale s postupem času se zde výroba transformuje a v lokalitě se nachází administrativně skladovací areály se sídlem mnoha menších firem. Návrh ÚP na tuto situaci reaguje zařazením do ploch lehké výroby E, které připouští nerušící výrobu, výrobní služby, skladování, vědu a výzkum. Podatel v území zamýšlí podporu komerční vybavenosti a bydlení, kultivaci prostředí s postupným vymístěním výroby a rozšíření komerčních ploch.*

*Vzhledem k výše uvedenému záměru a dále s přihlédnutím k faktu, že na předmětné území navazují z jižní i východní strany další přestavbové plochy rozvojové lokality HH-8, je možné námítce částečně vyhovět. Lokalita bude přičleněna k přestavbové ploše komerční vybavenosti W/a3 a bude přiřazena do rozvojové lokality HH-8 Vodařská. Zařazení do ploch smíšených obytných C (jedním z jejich hlavních využití je bydlení) není možné a vhodné z důvodu blízkosti plánovaných dopravních staveb HH/3, HH/5 a drážního tělesa železniční dopravy.*

*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.*