ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 6

Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)

Svazek Nb63 *(bez osobních údajů)*

11/2024

a) Veřejné projednání Konceptu ÚPmB (2011)
6 svazků (Na1 až Na6) + 9 souhrnů podání (SP1 až SP9)

b) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2020)
66 svazků (Nb1 až Nb66)

c) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (červen 2021)
31 svazků (Nc1 až Nc31)

d) Opakované veřejné projednání Návrhu ÚPmB (prosinec 2021)
2 svazky (Nd1 a Nd2)

e) Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024)
1 svazek (Ne1)

f) Veřejné projednání Návrhu ÚPmB (2024)
13 svazků (Nf1 až Nf13)

B | R | N | O

Kancelář architekta města Brna

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303029/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bac6

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

7370

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303029
Příl.:

Právnická osoba

Název společnosti	**Invest SJ s.r.o.**
Identifikační číslo	**29200725**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Bystrc, p. č. 2038, 2037, číslo LV 1677**

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Bystrc**	
Katastrální území	**Bystrc**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 2038, 2037, číslo LV 1677, vše k.ú. Bystrc, nedaleko ulice Šemberova**	

Text námitky 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.

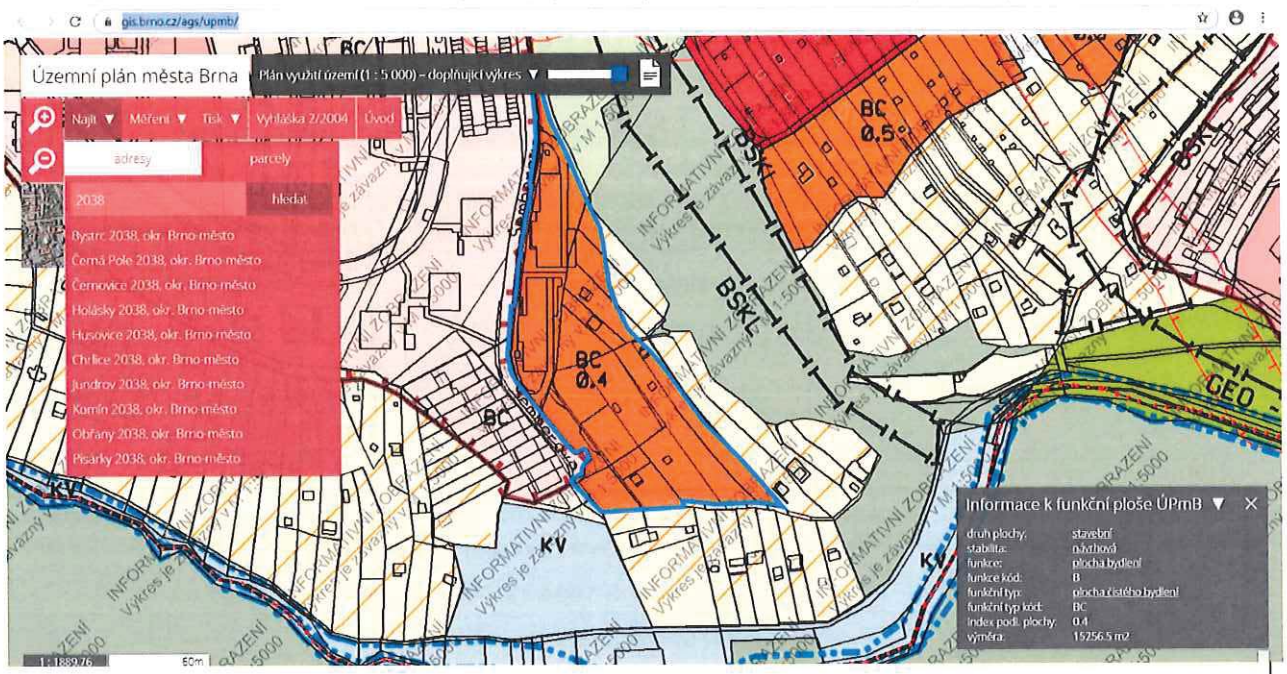
Odůvodnění námitky:

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.

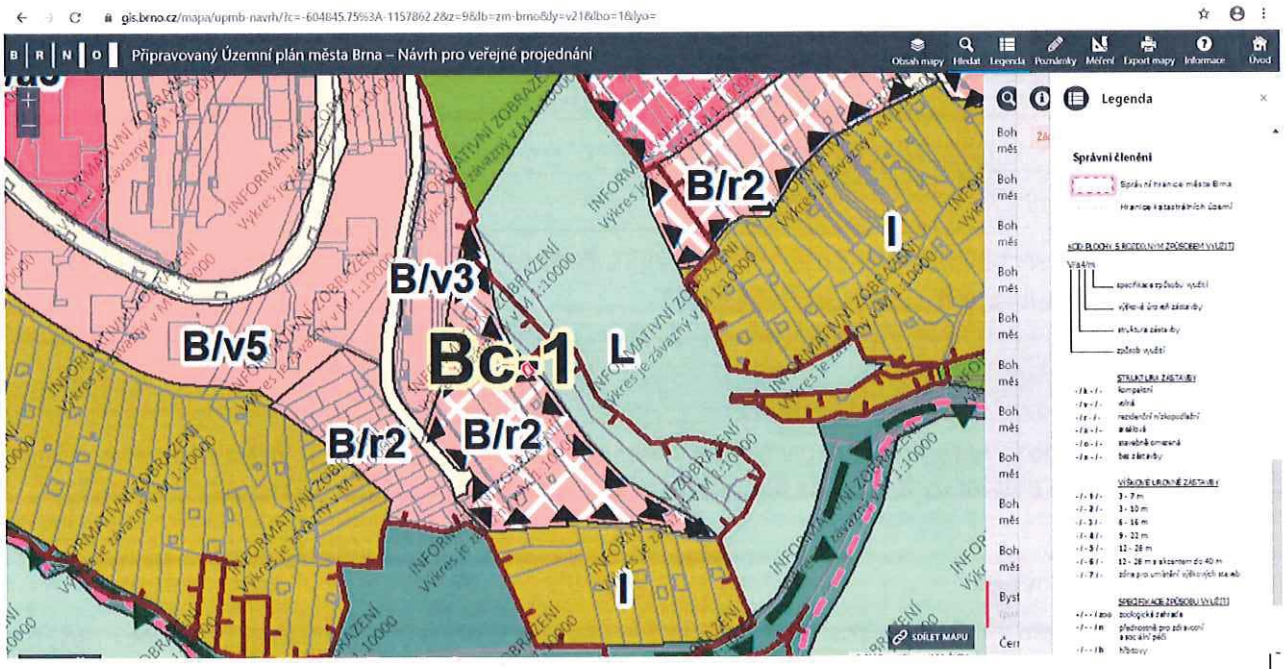
Aktuálně naše pozemky spadají do stejné plochy (BC 0,4) s pozemky, u kterých se ale podle nového územního plánu mění jejich charakter na B/v3. Naše pozemky se ale mají změnit na B/r2. Rádi bychom v budoucnu navázali charakterem zástavby na bytové domy při ulici Šemberova. Vzhledem ke svažitosti našich pozemků a výkladu měření výšek definovaným v nově připravovaným 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 námitku 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/):

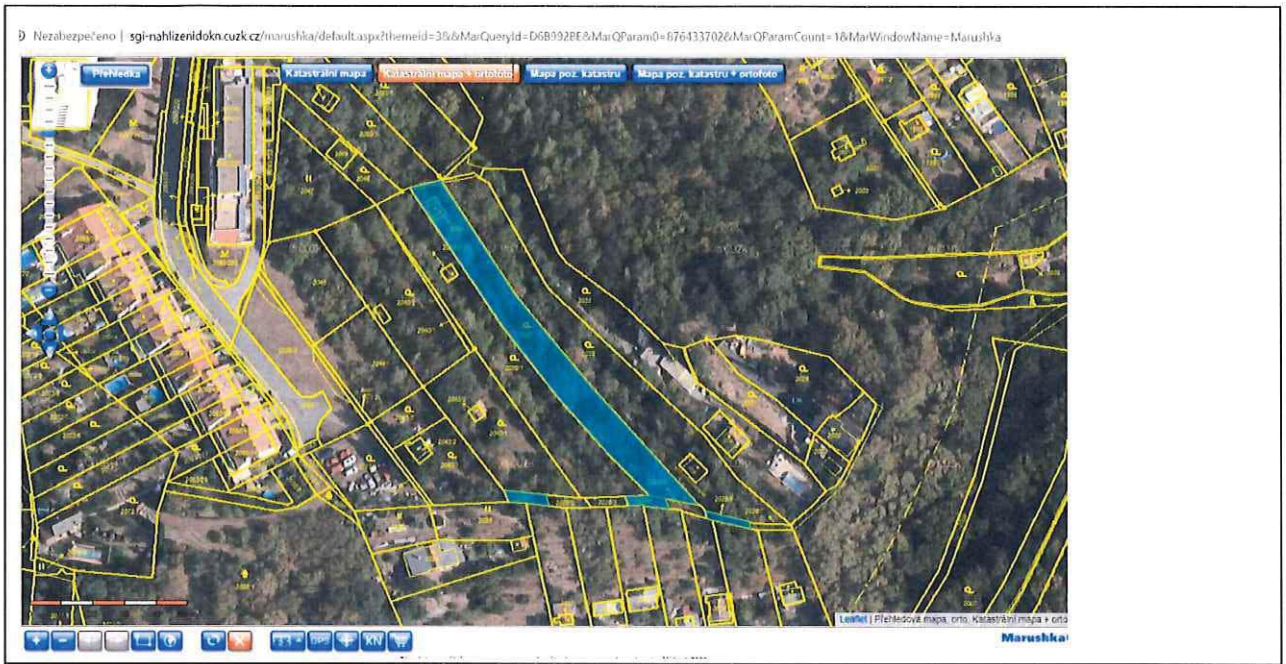


Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. 2038, 2037, k.ú. Bystrc

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29.6. 2020	**Jitka Ševčíková** **jednatel společnosti** [redacted] **Podpis:** .....

MMB/0303029/2020
Námitky

MMB/0303029/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zařazení pozemků p.č. 2037 a 2038, vše k.ú. Bystrc do návrhové plochy pro bydlení B/r2 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 buďto:

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0703031

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

7294

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání, zveřejněný v Brně v březnu 2020
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	MOL Česká republika, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	49450301
Trvalé bydliště/ sídlo	Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem – ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou - katastrální území Královo Pole, parcely č. 4611/43, 4611/42, 4611/31, 4611/28, 4611/32, 4609/1, 4609/154, 4609/155

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~		
☐ K textové části	< Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Královo Pole	
Katastrální území	Královo Pole	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**Dotčené parcely**: 4611/43, 4611/42, 4611/31, 4611/28, 4611/32, 4609/1, 4609/154, 4609/155, bez staveb Dotčené pozemky se nachází v rozvojové lokalitě označené v Návrhu ÚP města Brna v Textové části odůvodnění Příloha 1.24. karta lokalit **Me-2 Hradecká.**	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Podáváme námitku k Návrhu nového ÚP města Brna v návrhové ploše komerční vybavenosti **Me-2 Hradecká** proti využití W/v3 (výška staveb 6-16m) na dotčených pozemcích (viz soupis výše) a zdvořile **požadujeme změnit využití všech takto dotčených pozemků na W/v7 (zóna pro umístění výškových staveb).**

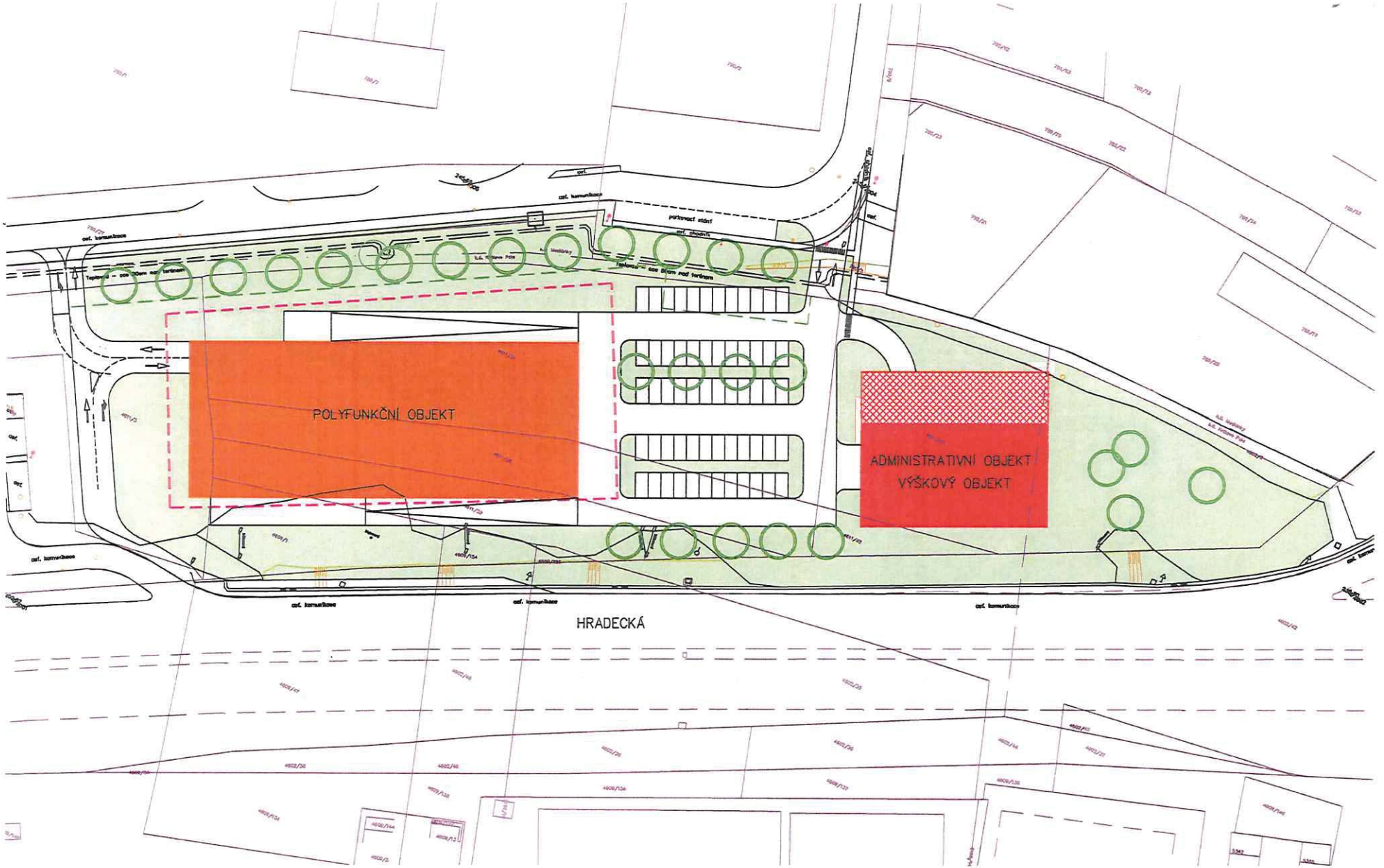
Zdůvodnění:

Lokalita se nachází v blízkosti hlavní komunikační osy Královo Pole – Řečkovice podél dopravní tepny Hradecké. Lokalitu významně ovlivňuje výškový objekt v přilehlé obchodně průmyslové zóně a v dálkových pohledech výšková zástavba panelových domů při ulici Dalimilova a v ulici Novoměstské.

Výškový objekt v řešeném území Me-2 Hradecká příznivě doplní panorama zástavby na rozhraní městských částí Řečkovic, Medlánek a Králova Pole. Také vytvoří významný orientační bod na severním vstupu do města Brna. Výše uvedené zdůvodnění je patrné z příloh této námitky.

V Praze dne 26.6.2020	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

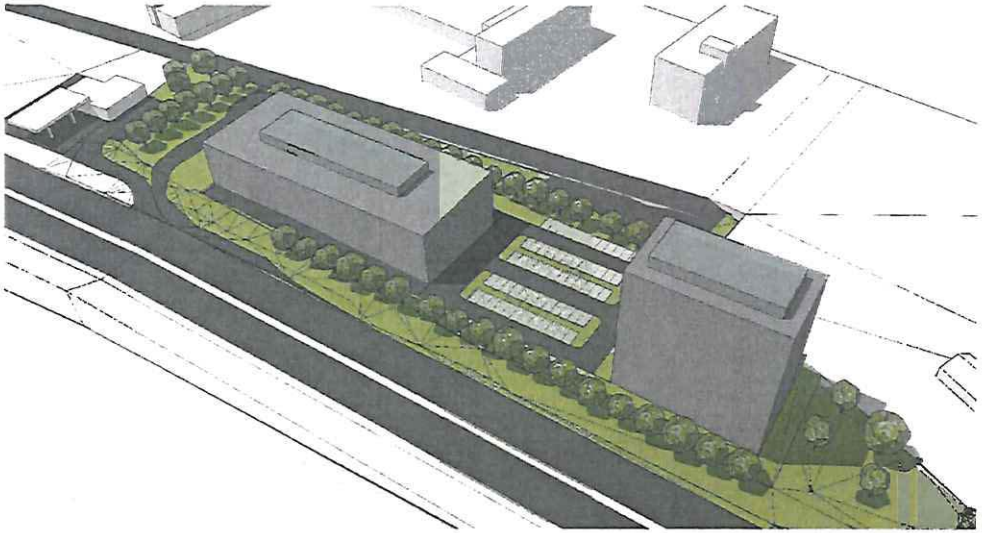


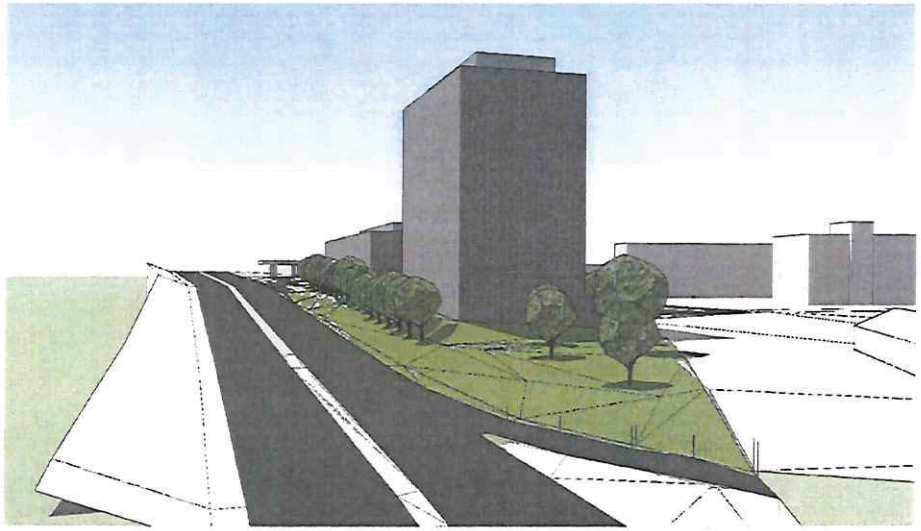
PŘÍLOHA K NÁMITCE - č.1

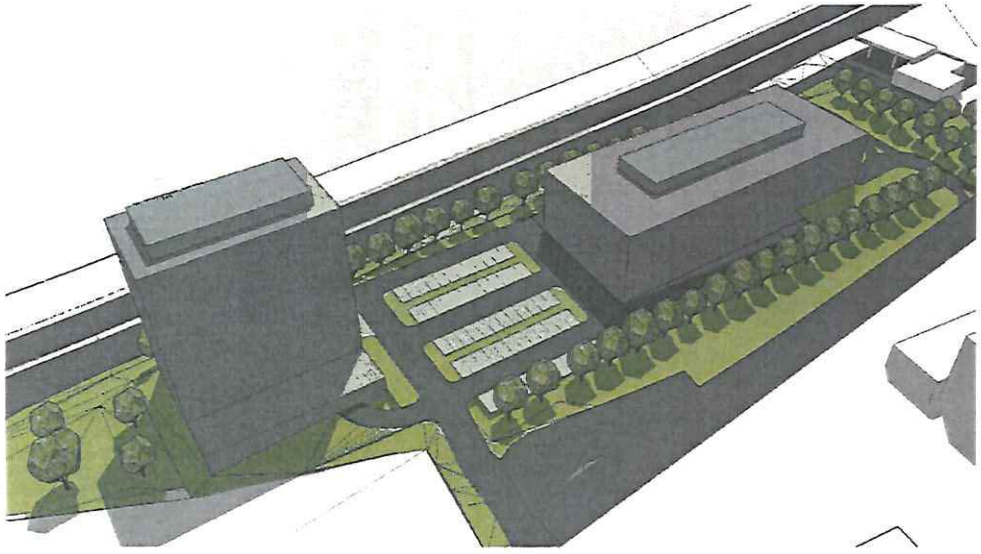
LOKALITA HRADECKÁ

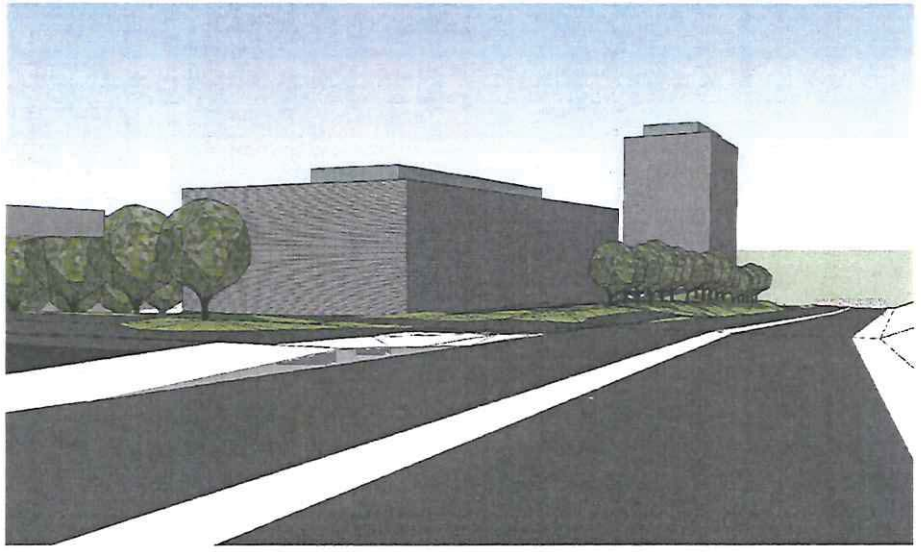
SITUACE 1:1000

1









PŘÍLOHA K NÁMITCE - č. 2

LOKALITA HRADECKÁ

PERSPEKTIVY - OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ

MMB/0303031/2020
Námitky

MMB/0303031/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby v ploše komerční vybavenosti v rozvojové lokalitě Me-2. Výšková úroveň 6 nebo 7 je stanovena pouze ve zpracovatelem prověřených lokalitách, přičemž předmětná lokalita takto vyhodnocena nebyla. V okolí předmětné plochy se nachází stabilizované a návrhové plochy s výškovou regulací zástavby na úrovni 2 až 4. S ohledem na polohu plochy a její vazby na okolní plochy lze navýšení akceptovat, maximálně však na výškovou úroveň 5.

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

7505

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:
Příl.:

030036

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání, zveřejněný v Brně v březnu 2020

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Dotčené pozemky se nachází v jihozápadní části lokality označené v Návrhu ÚPmB v Textové části odůvodnění Příloha 1.1. karta lokalit **HH-5 Sklenářská**

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ☒ Plná Moc
- ☒ Podkladové materiály a prezentace záměru

[redacted]

1) Navrhované využití dotčených pozemků

Podle Návrhu územního plánu města Brna mají být níže uvedené dotčené pozemky ve vlastnictví podatele v lokalitě „HH-5 Sklenářská“ určeny k využití jako K - plochy krajinné zeleně, D/a2 – plochy dopravní infrastruktury a E/a2 – plochy lehké výroby, vše jako návrhové plochy následovně:

-
-
-

Podatel s navrhovaným využitím výše uvedených dotčených pozemků jako ploch K - ploch krajinné zeleně a D/a2 – ploch dopravní infrastruktury nesouhlasí a to z dále rozvedených důvodů. Námitky podatele směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie faktického využití dotčených pozemků

Podatel nabyl dotčené pozemky od svého strýce p. který je získal zpět v rámci transformace družstevního majetku bývalého ZD Mír Tuřany. Jedná se o pozemky, které byly dlouhodobě a historicky vlastněny předky a širší rodinou podatele již od dvacátých let minulého století. Původně se jednalo o zemědělskou usedlost s polnostmi a rybníky. Do roku 1989 byla část dotčených pozemků a staveb konfiskovaných předchozím komunistickým režimem využívána zemědělským družstvem jako orná půda k zemědělské a přidružené výrobě (od roku 1984 velkokapacitní víceúčelové skleníky) a jako pozemky sloužící k administrativě, drobné výrobě a skladování. Část dotčených pozemků v jižní a jihozápadní části byla kontinuálně po dobu více než pěti generací využívána k soukromému rodinnému podnikání, k bydlení a jako zázemí k bydlení. Jedná se o V nejzápadnější části dotčených pozemků se na

3) Historie plánování a realizace využití dotčených pozemků navrhovatelem

Územním plánem města Brna platným od roku 1994 byly dotčené pozemky navrženy k využití jako plochy funkčního typu „N“ tedy jako ostatní zvláštní plochy. Do tohoto funkčního typu byly dotčené pozemky zařazeny až do roku 2000.
V roce 2000 byla změnou ÚP valná část dotčených pozemků oproti protestům a námitkám tehdejšího vlastníka (v době procesu změny ÚP nebyl podatel vlastníkem většiny dotčených pozemků, pozemky byly předmětem dědického řízení) zahrnuta do ploch funkčního typu DH – hromadná osobní doprava. Západní část dotčených pozemkům byla zařazena do ploch funkčního typu KV – krajinná zeleň s předpokládaným vybudováním ramene řeky Svratky.
V roce 2011 při zpracování konceptu nového územního plánu bylo ve variantě I. uvažováno s využitím všech dotčených pozemků ako ploch s využitím „výroba a skladování“.
V roce 2013 byl v rámci tzv. Aktualizace ÚPmB předložen navrhovatelem návrh změny ÚP, podle kterého měli být všechny dotčené pozemky (tedy opět i včetně pozemků určených k využití jako plochy DH), zařazena do ploch funkčního typu „CS“ tedy jako komerčně využitelné pozemky pro sport a pohybové aktivity.
Dotčené pozemky podatele jsou navrhovatelem vedeny v aktuální mapě brownfields.

Od roku 2000, kdy byla část dotčených pozemků zahrnuta do ploch funkčního typu DH, navrhovatel Územního plánu k realizaci dopravních staveb (vozovna SJTD) na dotčených pozemcích podatele nepřistoupil, nedošlo ani k jakékoliv přípravě těchto staveb.

4) Stávající využití dotčených pozemků

Dotčené pozemky podatel využívá způsobem, kterým jej užívali i právní předchůdci podatele.

Na pozemku [redacted]

Zbývající část dotčených pozemků slouží podateli k podnikání a využívá je k pronájmu, zejména jako plochy skladovací. Již od restitučního řízení a zpětného vydání předmětných pozemků i staveb byly dotčené pozemky kontinuálně revitalizovány. I nadále je záměrem majitele tyto pozemky užívat jako plochy skladovací a jako plochy sloužící k drobné výrobě a podnikání. Za tím účelem plánuje na pozemcích opravit stávající stavby a vybudovat další nové skladové haly a infrastrukturu, o čemž majitel vede od roku 2000 s navrhovatelem a jeho dotčenými odbory aktivní komunikaci, tj. již celých 20 let.
Pod dotčenými pozemky se nalézají liniové stavby, které jsou ve vlastnictví podatele resp., jichž je podatel spoluvlastníkem, a které slouží jako infrastruktura pro řadu subjektů užívajících lokalitu HH-5 Sklenářská (bývalý areál „Královky") k podnikání. Jedná se o celoareálový vodovodní řad a hlavní kanalizační stoku pro sběr a odvod dešťových srážek z celého areálu, dále o distribuční soustavu pro zemní plyn a elektrickou energii a v neposlední řadě o většinu areálových dopravních těles.

5) Námitací důvody

Návrh územního plánu města Brna nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav v území.

Důvody:

Jak bylo uvedeno výše, návrh zahrnuje dotčené pozemky větší částí do ploch s funkčním využitím jako plochy D/a2 – dopravní infrastruktury, v menší části pak do ploch K - krajinné zeleně. Tento návrh narušuje stávající a dlouhodobý způsob využití pozemků podatelem a jeho právními předchůdci. Návrh, stejně jako platný ÚPmB, nezohledňuje stávající ani historicky předchozí stavy a především námitky majitele pozemků podávané v průběhu posledních více než 20 let, kdy dotčené pozemky byly po dlouhou dobu užívány jako plochy sloužící bydlení a k drobnému podnikání právních předchůdců podatele s odpovídající klasifikaci „drobná výroba a skladování". Na zamýšlené ploše D/a2 – dopravní infrastruktury se nalézá na pozemku p.č. [redacted] Navrhovanému využití by nutně muselo předcházet vyvlastnění domu.
Na základě předběžných konzultacích, které podatel vedl s DPmB v souvislosti se zveřejněním nového ÚPmB získal podatel informace, že DPmB nemá na celoplošném a areálovém zastavění a využití navrhované plochy D/a2 a tím i na další blokaci pozemků podatele zájem. O projektu vozovny SJTD bylo naposledy uvažováno koncem 90. let minulého století a v současné době DPmB o stavbě a využití plochy pro vozovnu vůbec neuvažuje, nepočítá s ní a umístění vozovny do předmětné lokality považuje za nelogické (okraj města) a zbytečné (má jiné vhodnější rezervní plochy).
Přijetím návrhu by došlo ke znehodnocení dotčených pozemků podatele a to snížením pozemkové renty a již vložených investic podatele v řádu desítek miliónů korun. Podatel nechal v roce 2012 zpracovat znalecký posudek oceňující dotčené pozemky. Podle závěrů znaleckého posudku činila hodnota dotčených pozemků 67.851.000,- Kč, resp. 30.651.000,- Kč. Tato cena přitom nezohledňuje hodnotu výše uvedené infrastruktury areálu a ani žádnou ze staveb a nemovitostí ve vlastnictví podatele v dotčené lokalitě. Podatel se proto důvodně domnívá, že částka, kterou by musel navrhovatel v případě vyvlastnění zaplatit podateli, by představovala sumu přesahující částku 100 mil Kč.

[redacted]

S ohledem na objem investic realizovaných podatelem v souvislosti s tímto majetkem v průběhu posledních více než 25 let, spočívajících ve vyplacení transformačních majetkových podílů (12 mil Kč), v revitalizaci a v údržbě technické infrastruktury (celkem 17 mil. Kč) a s ohledem na situaci, kdy vznikem omezení plynoucích z jednostranného úkonu města zařazením předmětných pozemků do funkční plochy veřejně prospěšných staveb bylo znemožněno podateli od roku 2000 adekvátní komerční zhodnocení formou dalšího rozvoje jeho majetku za účelem návratu předmětných investic, je tato situace podatelem dále neakceptovatelná. S ohledem na časový úsek, po který město aktivně přímo omezovalo vlastnická práva podatele, je aktuální návrh nového ÚpmB pro podatele nepřijatelný a pro navrhovatele morálně neobhajitelný.

V západní části dotčených pozemků mají být dle návrhu pozemky p.č [redacted] využity jako plochy funkčního typu K - plochy krajinné zeleně. Podatel nesouhlasí se samotným zařazením těchto ploch do uvedeného funkčního typu, neboť návrh nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav. Dotčené pozemky jsou dlouhodobě užívány jako zázemí k bydlení a jako přístup k domu podatele. Současně podatel namítá, že ohraničení plochy K nadbytečně zasahuje do dotčených pozemků. Podatel je toho názoru, že vymezení plochy K by se mělo krýt s vymezením plochy PPO. Hranice plochy K by proto měla vést po čáře navrhované protipovodňové zdi a respektovat tak vlastnické hranice podatele.

Podatel proto od návrhu nového Územního plánu očekával a očekává, že navrhovatel přijde s jiným řešením, o jehož detailech v průběhu posledních 20 let opakovaně jednal se všemi institucemi navrhovatele (OÚPR, KAM, MMB, Městská část Brno-jih atd.). Podatel uvádí, že jako poslední a zásadní pokus o nalezení řešení se v mezidobí (v roce 2017) pokoušel formou návrhu na změnu ÚP dosáhnout pro něj příznivější situace. Navrhovatel tuto jeho žádost na změnu zamítl s poukazem na skutečnost, že se připravuje nový územní plán a že má svoji žádost zahrnout do procesu přijetí nového územního plánu. Podatel je proto připraven a má nadále zájem ve spolupráci s dalšími subjekty v lokalitě HH-5 (Královka) zpracovat provedení studie rozvoje území, která zohlední i společný projekt podatele a zahraničního investora na vybudování centra EEC HUB. Tento projekt podatel připojuje jako přílohu ke svým námitkám. O struktuře a výškové úrovni zástavby návrhové funkční plochy se způsobem využití W je podatel připraven jednat s pořizovatelem vstřícně s ohledem na další zájmy v území.

6) Návrh podatele

Podatel s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky dlouhodobě (téměř 100let) využívá spolu se svými právními předchůdci k bydlení a současně k podnikání, a za situace, kdy má dlouhodobě, tedy více než 20 let, zpracovány plány rozvoje využití dotčených pozemků k drobné výrobě a službám, považuje za nejvhodnější tyto pozemky zařadit do ploch funkčního typu W - plochy komerční vybavenosti, které umožňují využít pozemky jak k bydlení, tak k drobnému podnikání. Podatel proto navrhuje, aby všechny výše uvedené dotčené pozemky ve vlastnictví podatele byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

V Brně dne 28. 6. 2020	Podpis: [redacted]	Mgr. Hynek Jašek advokát delní 4, 602 00 Brno 50 447, č. osv. ČAK 9191

*nehodící se škrtněte

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný: [redacted]

zmocňuji: **Mgr. Hynka Jaška,** advokáta
č. osvědčení ČAK 9191
AK Divadelní 4, 602 00 Brno

aby mě:

jako vlastníka dotčených pozemků nacházejících se v obci Brno, k.ú. Horní Heršpice zastupoval v řízení o Územním plánu města Brna, který byl zveřejněn a je dostupný od 24. 3. 2020 a jehož veřejné projednání se bude konat dne 22. 6. 2020 a 23. 6. 2020.
Jmenovaného advokáta zmocňuji zejména k tomu, aby za mne podal námitky proti návrhu územního plánu dle ust. §52 odst. 2 stavebního zákona a aby mne v řízení o námitkách zastupoval a to při všech jednotlivých úkonech, jichž se jako vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení mohu účastnit.

V Brně dne 19. 6. 2020

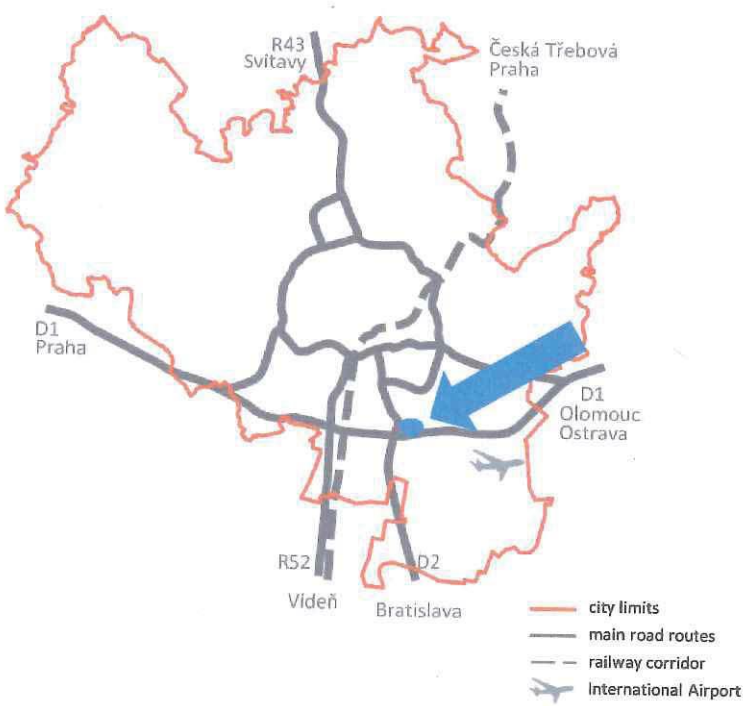
[redacted]

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu.

Mgr. H[redacted] Jašek
00 Brno
ČAK 9191

.....
M[redacted]

LOCATION – city of Brno (former gardening center)



[redacted]

sVlution

ARQUUS

PRESENT STATE



sVlution

ARQUUS

PROPERTY RELATIONS



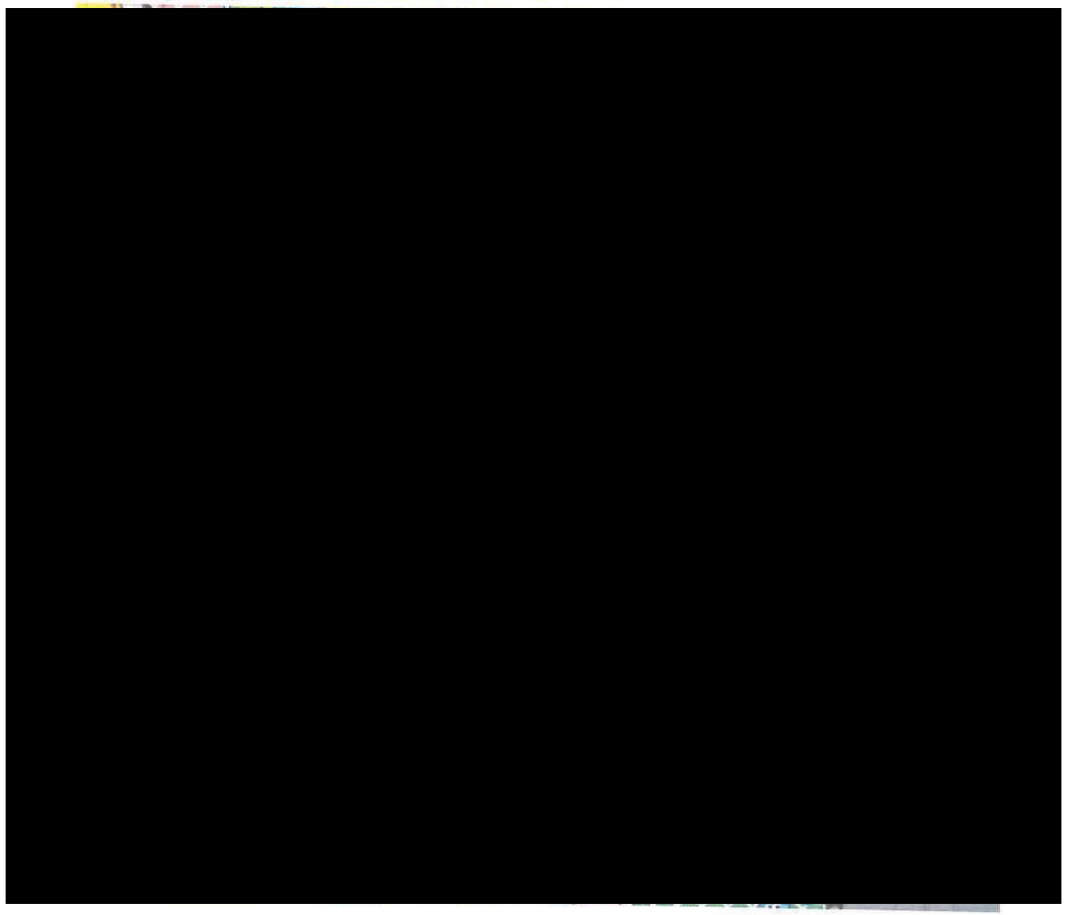
SITUATION STUDY (Version L1/V2 & L1/V3)



SITUATION STUDY (Version L1/V4, L1/V5 & L1/V6)



ZONING PLAN – general use (proposal Y2020)



V/a4/m

specification of the method of use

building height level

development structure

method of use

-/a-/- area type

-/-2/- 3m – 10m

Li-1 development site

build-up area

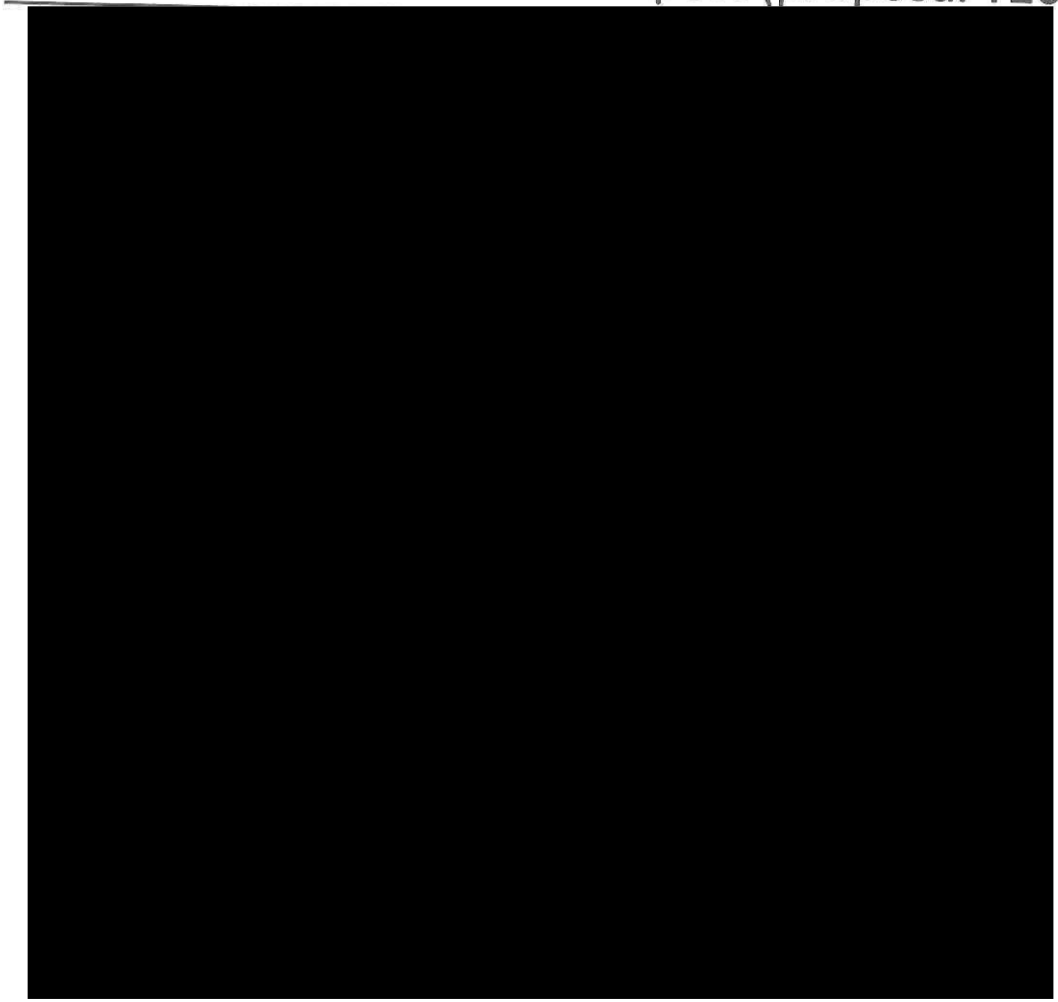
E/--/- light production

D/--/- transport

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – transport (proposal Y2020)



Li-5 development site

tram - proposal

build-up site – redevelopment

transport site - proposal

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – flood measures (proposal Y2020)

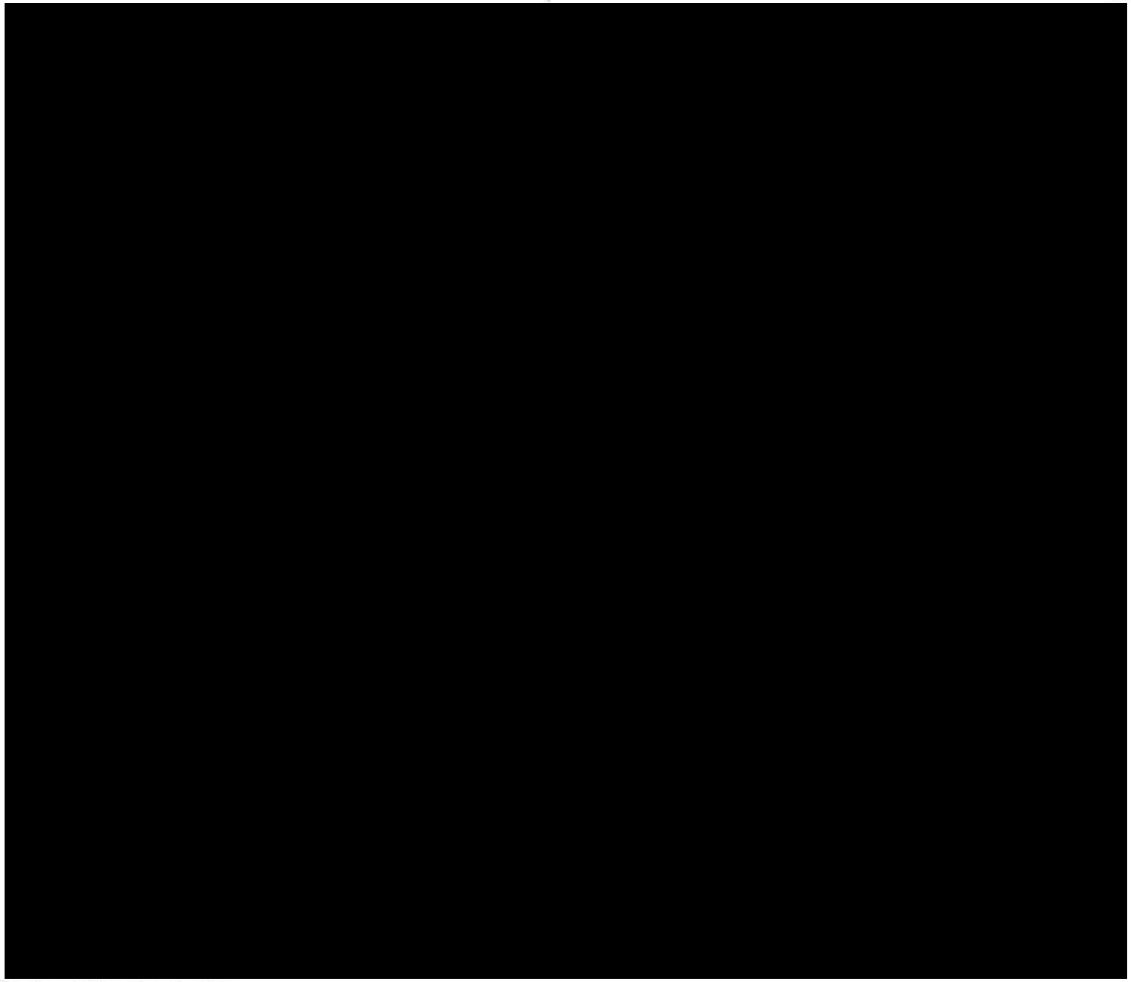


linear flood protection measures

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – 1st Variant (proposal Y2011 - canceled)



production and storage areas

sOlution

ARQUUS

MMB/0303036/2020
Námitky

MMB/0303036/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch v rozvojové lokalitě HH-5 Sklenářská a je požadováno vymezení ploch komerční vybavenosti W místo plochy dopravní infrastruktury D/a2.
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, konkrétně se jedná o pozemky p.č. 904/3, 904/17, 927/3, 927/3, 927/36, 927/39, 929/1, 930/1, 931/1, 931/2, 932, 933/3, 933/4, 934/3 a 934/4 v k.ú. Horní Heršpice včetně stávající zástavby.

Vyhodnocení z roku 2022 (původní přepracované z roku 2020):
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, ovšem ne všem lze vyhovět.
V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 904/3, 904/17, 927/3, 927/3, 927/36, 927/39, 929/1, 930/1, 931/1, 931/2, 932, 933/3, 933/4, 934/3 a 934/4 v k.ú. Horní Heršpice včetně nemovitostí na nich.
Pozemky se nachází jižně záměru HH/7, přičemž návrh pro opakované veřejné projednání je upraven a požadavek lze zohlednit částečně.

Návrh územního plánu předpokládal obdobné využití jako současný územní plán, který v území měl vymezeny plochy pro hromadnou dopravu a kapacitní parkoviště. Zatím však nedošlo k naplnění dlouhodobě sledovaných záměrů.
Z dlouhodobého hlediska je nutné v území umístit vedení tramvajové trasy pro případnou obsluhu Dolních Heršpic a Přízřenic s možností ukončení etapy v jižním cípu lokality HH-5 a ponechat prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Dále je vzhledem k poloze dálniční křižovatky nutné vymezit plochu dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, umožňující nabídnout kapacitu až cca 2000 stání ve vazbě na prodlouženou tramvajovou trať a menší přestupní terminál hromadné dopravy.
Při zachování vymezení základní páteře území v podobě záměru HH/7, je možné prověřit úpravu rozhraní ploch dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, případně vyhodnotit možnost vymezení ploch komerční vybavenosti W.
Stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Horní Heršpice, která v současné převážně obsluhuje západní část území může za předpokladu rozšíření vytvořit podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Rozhraní mezi plochami E nebo W s plochou dopravní infrastruktury D bude vymezena logickým zarovnáním, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví.
Zbývající část území lokality zůstane ponechána v ploše dopravní infrastruktury D/a2 pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.
Bude navržena odpovídající struktura zástavby a výšková úroveň a s ohledem na současný provoz areálů je možné rovněž vyhodnotit možnost případné stabilizace některých území.
Přesnější rozvržení ploch nelze v současné době předjímat.

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 požadavku dotčeného orgánu bylo na základě nových podkladů upřesněno vedení a rozsah ploch dopravní infrastruktury v lokalitě HH-5. Tramvajová trasa Kv/31 je z ulice Hněvkovského propojena ulicí Sokolovou do ulice Kšírovy, a tím rozvojovou lokalitu HH-5 obsluhuje nepřímo.

MMB/0303036/2020
Námitky

V této souvislosti došlo rovněž k úpravě trasy komunikace HH/7 (posun jižním směrem) v rozvojových lokalitách HH-5 a HH-10. S tímto byl upraven i rozsah navazujících ploch s rozdílným způsobem využití - výroba lehká (VL).
Dříve vymezené plochy pro dopravu byly výrazně redukovány. Pro dořešení dopravního propojení systému zůstaly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití doprava všeobecná (DU) – okrajová část území přiléhající k ulici Hněvkovského, Kaštanová a mimoúrovňové dálniční křižovatce, vyplývající ze záměru z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (CPZ.DS10 a prvky ÚSES - regionální biokoridor).

S ohledem k výše uvedenému je možné požadavek částečně zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Čj. MMB: 0303038
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7358

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připravovaný ÚPmB -

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303038/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] a pozemku par. č. [redacted] 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 nezpevněné 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 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.

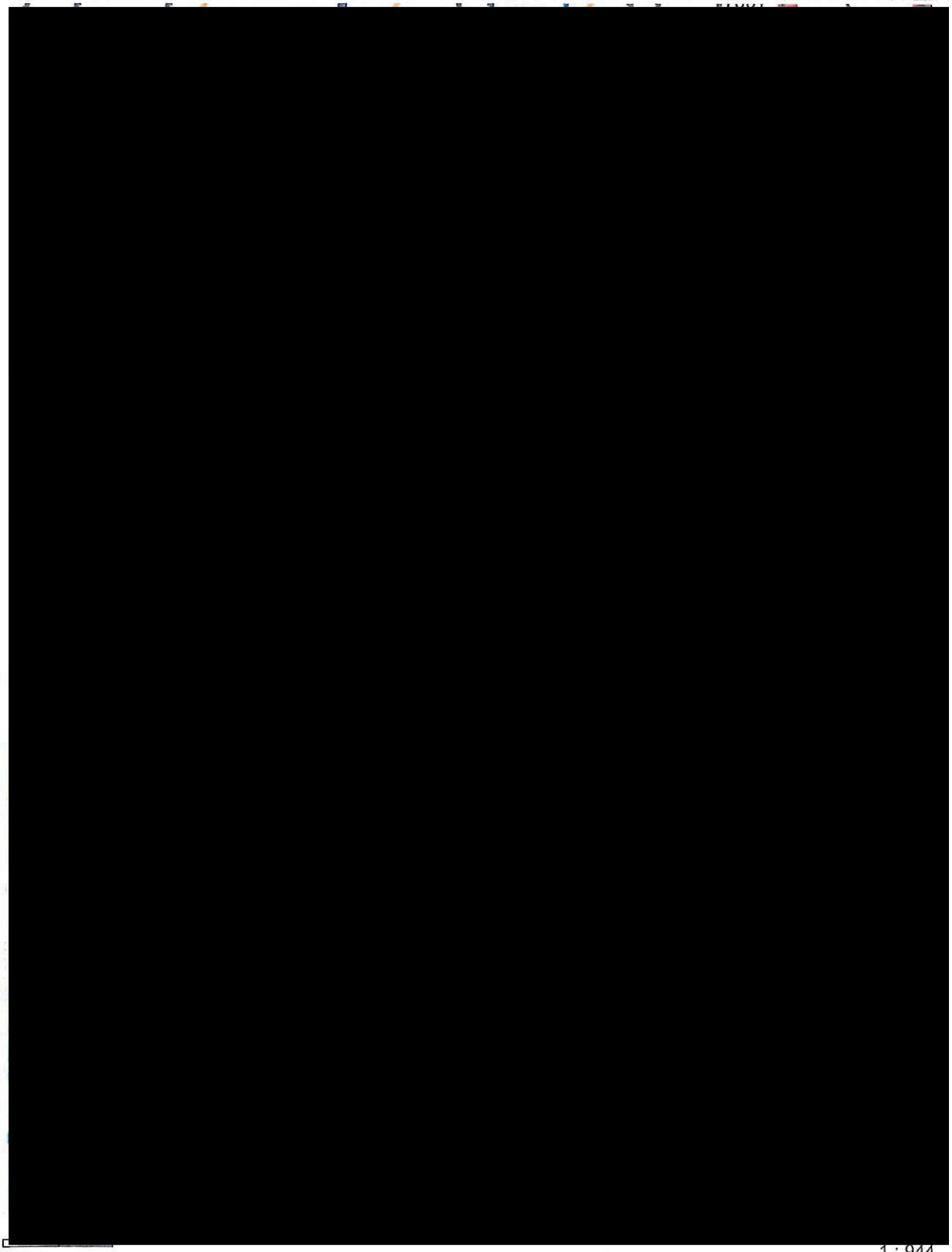
V Brně dne 22.6.2020

Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STAVAJÍCÍ ÚPmB

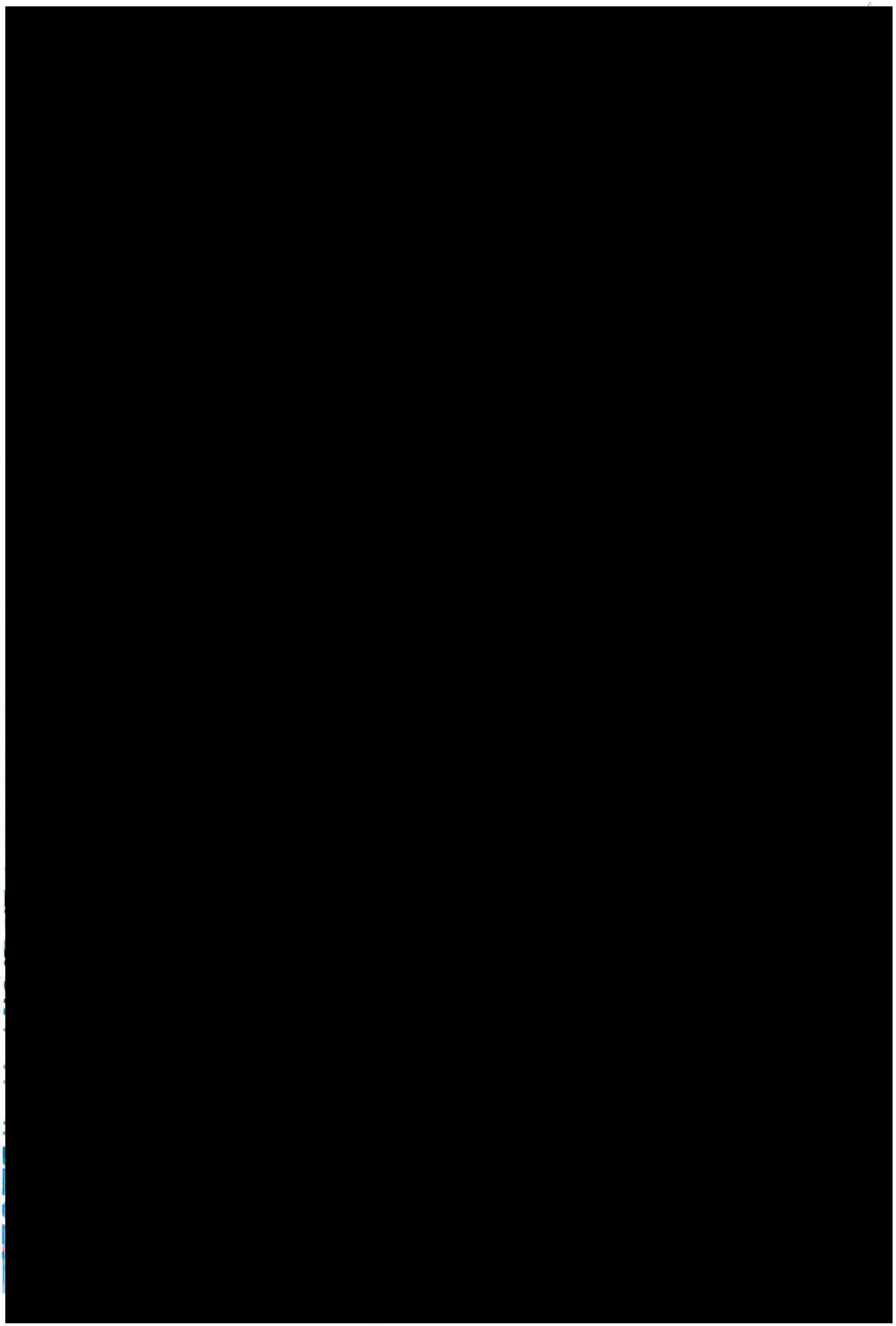


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303038/2020
Námitky

MMB/0303038/2020

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.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303039/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bad4

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

7351

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303039
Příl.:

Právnická osoba	
Název společnosti	**Invest SJ s.r.o.**
Identifikační číslo	**29200725**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	**Jitka Ševčíková, jednatel společnosti** [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Pisárky, p. č. 1940/1, číslo LV 2579**

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Kohoutovice**	
Katastrální území	**Pisárky**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 1940/1 , číslo LV 2579, při ulici Libušino údolí**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ano ne

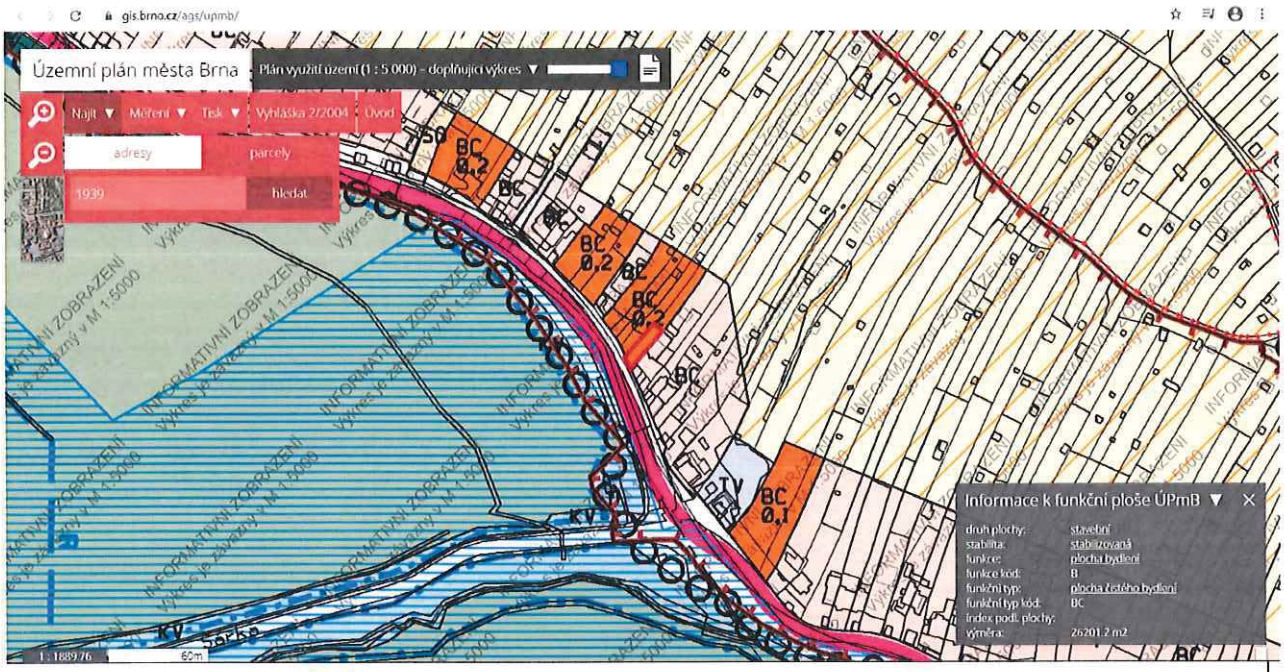
Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedené parcele na B/r3.

Odůvodnění:

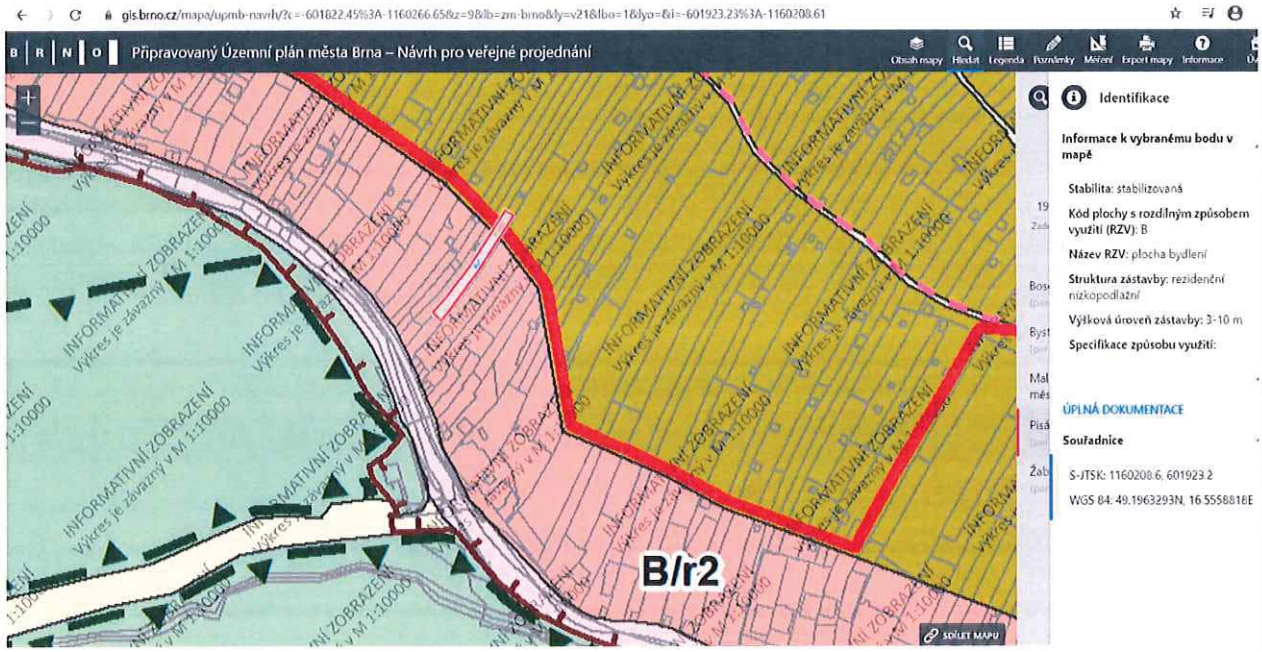
Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na objektu pro bydlení, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažitý, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkování, chtěli bychom objekt více rozdělit 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 námitku 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/...):



vyznačená hranice p. č. 1940/1, k.ú. Pisárky

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29. 6. 2020	**Jitka Ševčíková** **jednatel spol[redacted]** **Podpis: .....[redacted].....**

MMB/0303039/2020
Námitky

MMB/0303039/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

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 námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303043
Příl.:

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

7357

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303043/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku a/ nebo stavby v přímé dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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 nezpevněné 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.

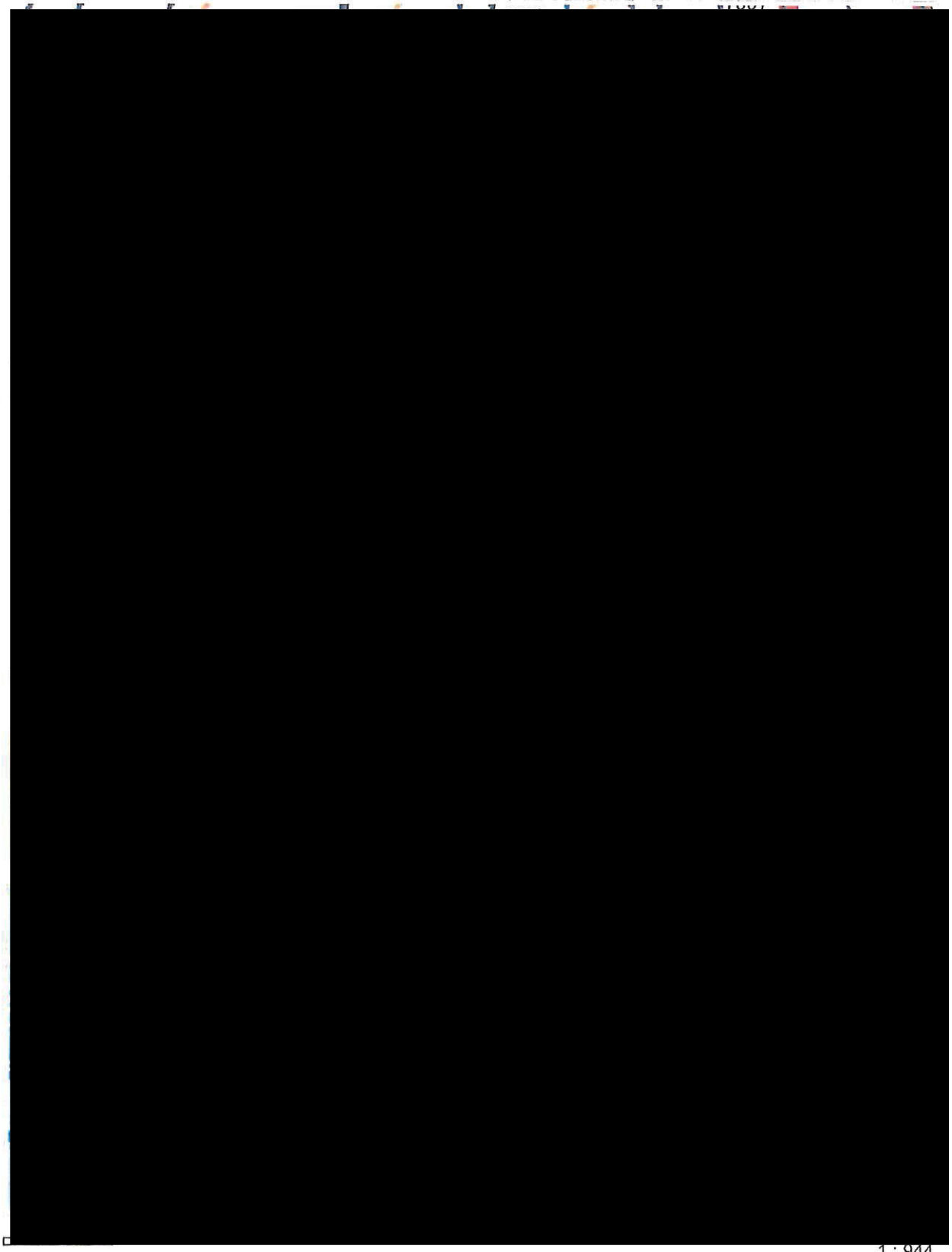
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 26.6.2020	Podp [redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

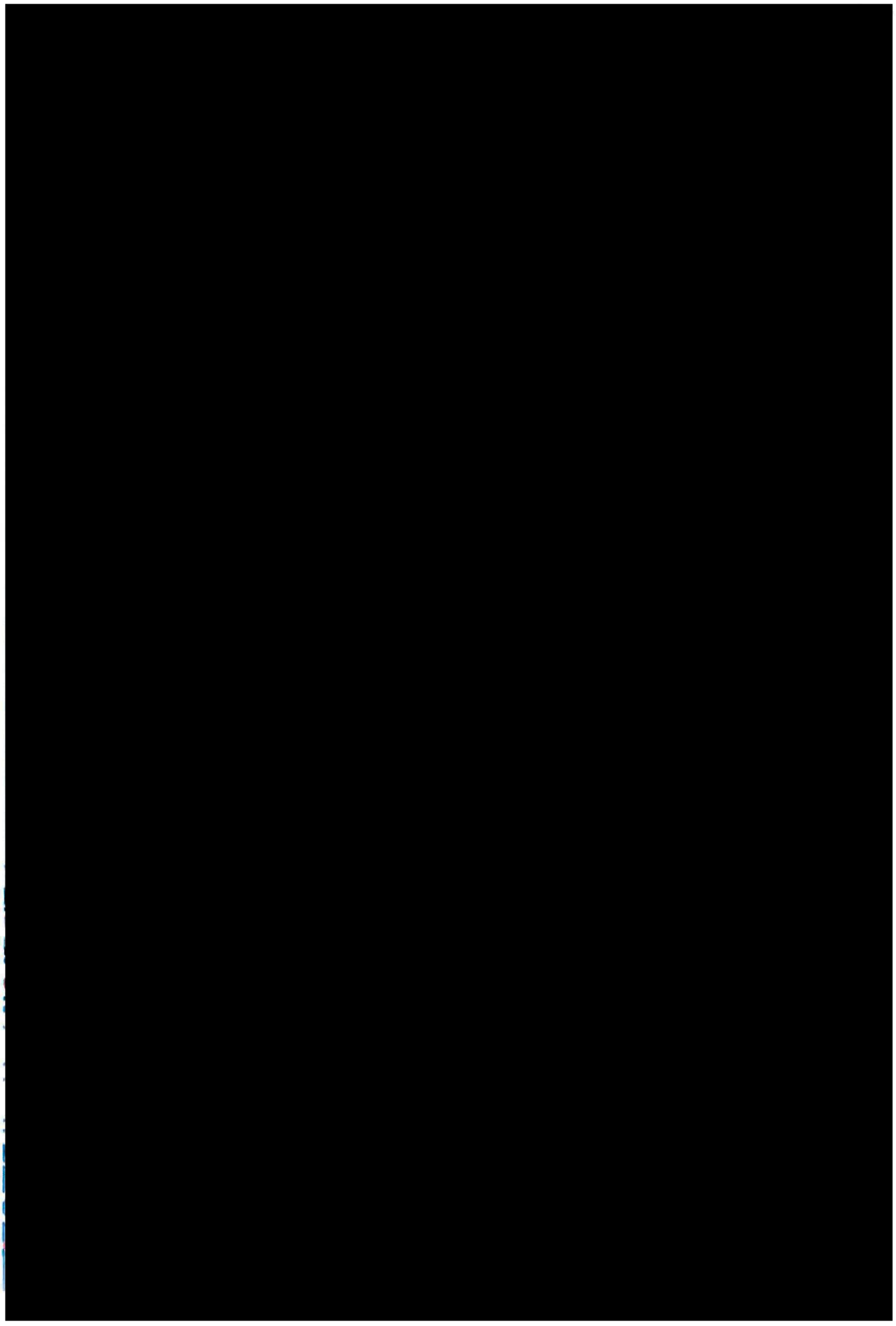
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303043/2020
Námitky

MMB/0303043/2020

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.

7311

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303047/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bade

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303047
Příl.:

Podatel: Mgr. Zoufalá Milena, Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno

Dat. nar./IČO: 17.11.1965

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[69] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[70] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[69] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[70] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

---

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy“*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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.“* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující.“*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

---

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace...) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek s [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č [redacted] v k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Podpis podatele

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

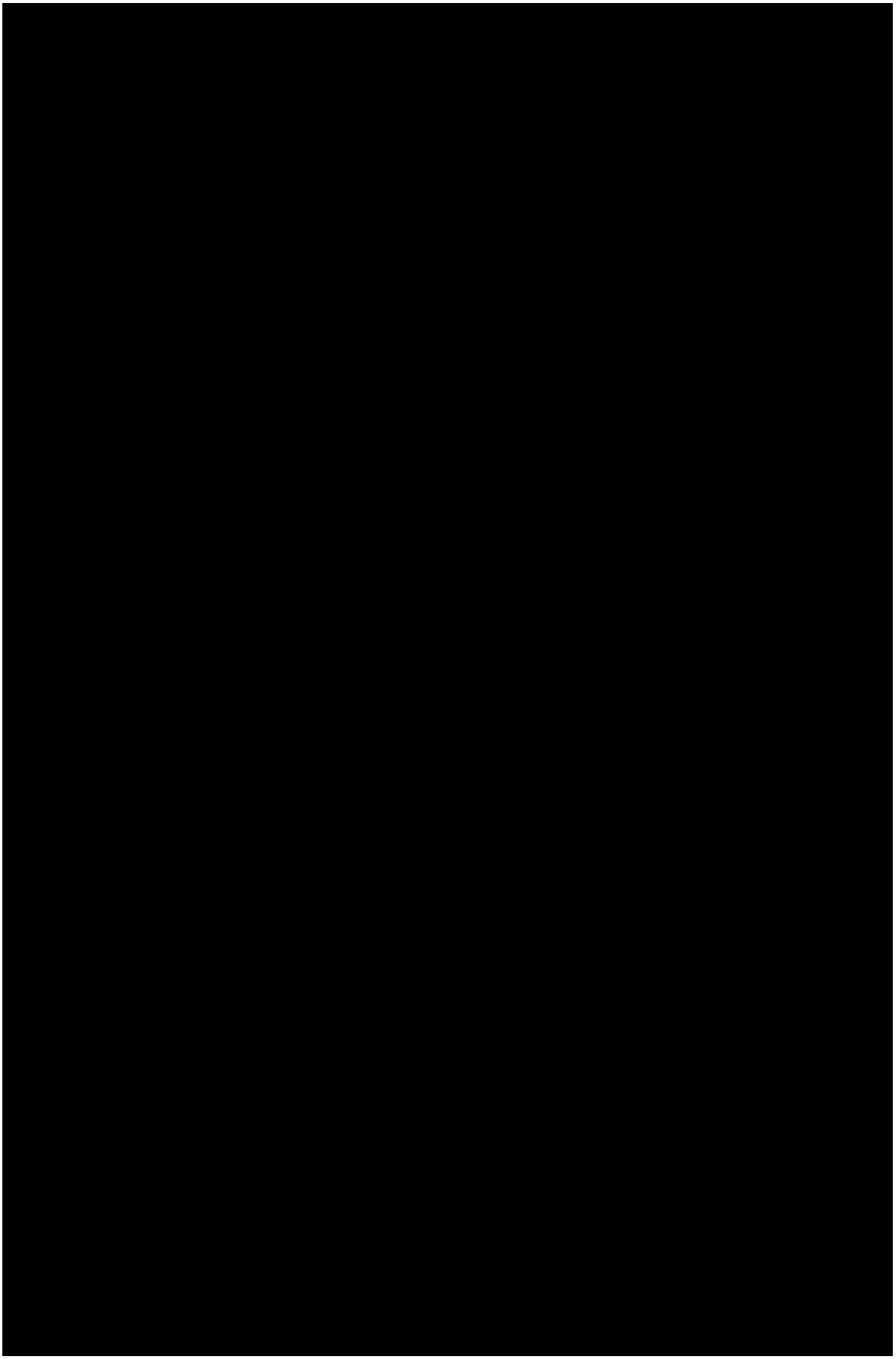
Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Parcelní číslo

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303047/2020
Námitky

MMB/0303047/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303050
P...

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

7356

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB -**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303050/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bae2

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/a nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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] 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 nezpevněné 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.

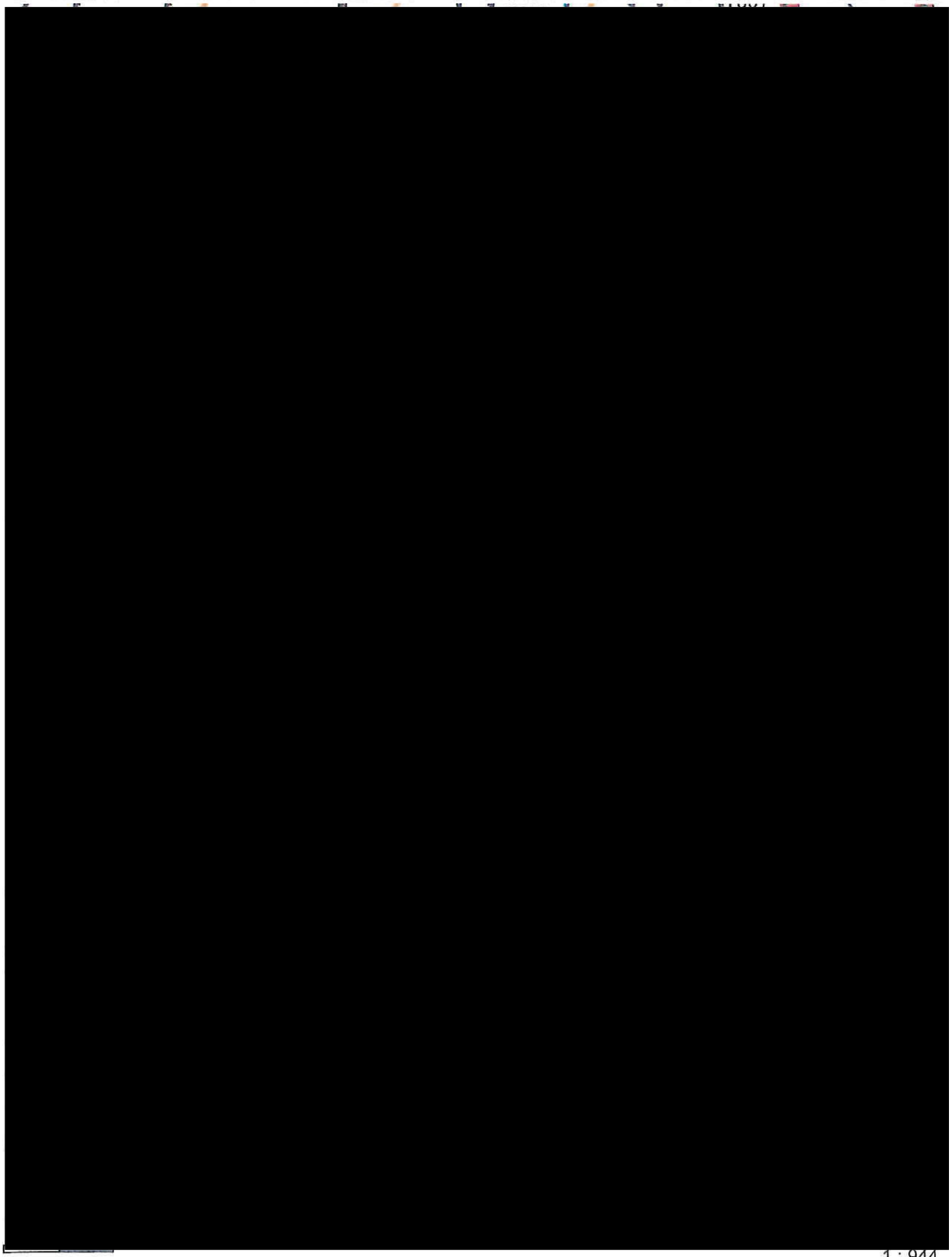
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

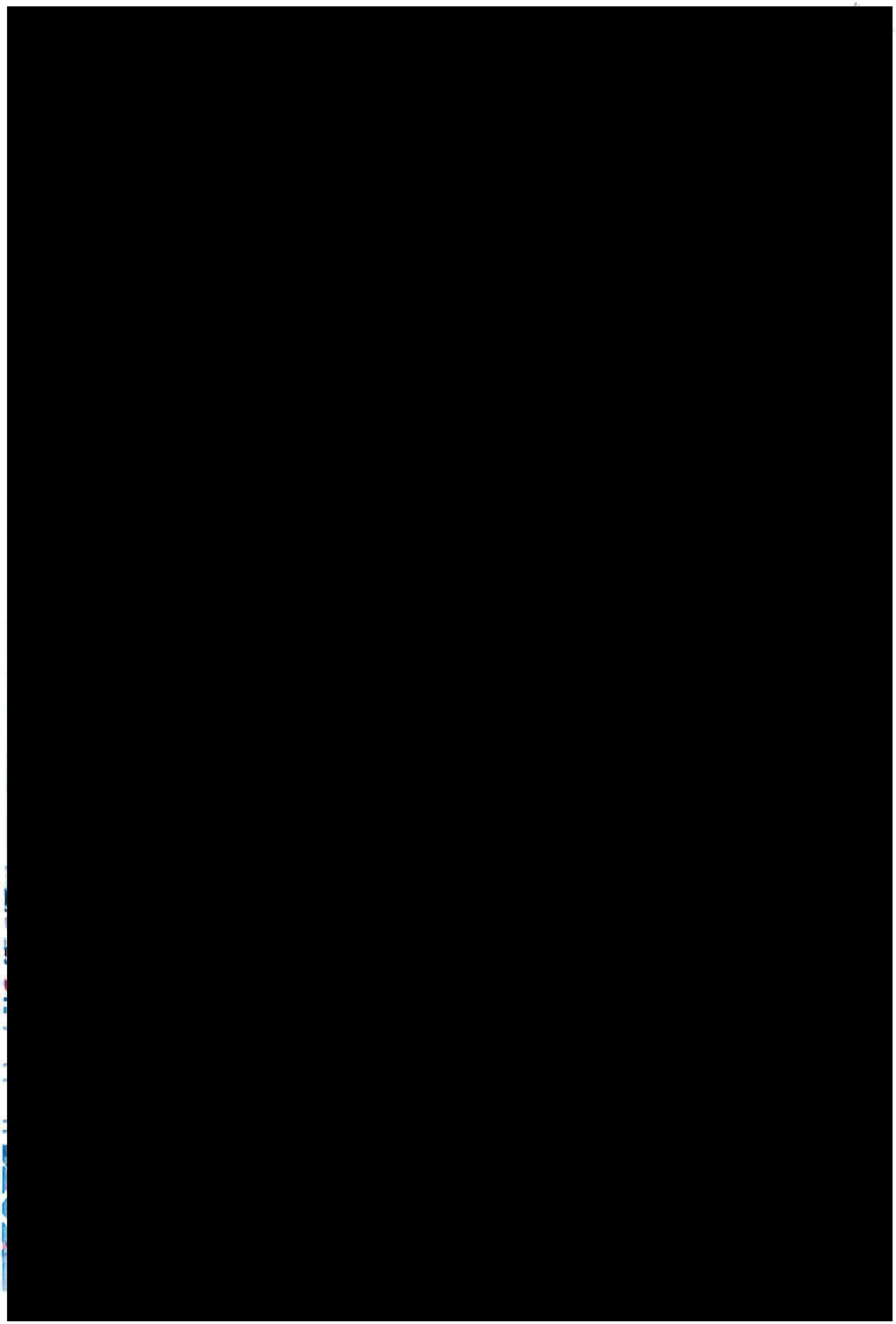
STAVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303050/2020
Námitky

MMB/0303050/2020

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.

7310

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303056/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bae7

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0301056
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] v bytovém domě SVJ LiveUp I č.p. 813 v ulici Netroufalky a spoluvlastníkem nemovitosti – bytového domu SVJ LiveUp I č.p. 813 v ulici Netroufalky, stojící na pozemku parc. č. 1331/333 s podílem ve výši [redacted] na společných částech budovy a podílem na souvisejících pozemků dle listu vlastnictví č. 6466 v k.ú. Bohunice. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[37] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[38] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[37] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[38] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

---

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek s budovou SVJ LiveUp I č. 1331/333 v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č. 6466 v k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Podpis podatele

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1331/333
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Bohunice [612006]
Číslo LV:	6423
Výměra [m^2]:	1549
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 popisným:	Bohunice [411671]; č. p. 813; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1331/333
Stavební objekt:	č. p. 813
Ulice:	Netroufalky
Adresní místa:	Netroufalky 813/4, Netroufalky 813/4a, Netroufalky 813/4b

Vymezené jednotky

813/1101, 813/1201, 813/1202, 813/1203, 813/1204, 813/1205, 813/1206, 813/1207, 813/1208, 813/1301, 813/1302, 813/1303, 813/1304, 813/1305, 813/1306, 813/1307, 813/1308, 813/1401, 813/1402, 813/1403, 813/1404, 813/1405, 813/1406, 813/1407, 813/1408, 813/1501, 813/1502, 813/1503, 813/1504, 813/1505, 813/1506

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

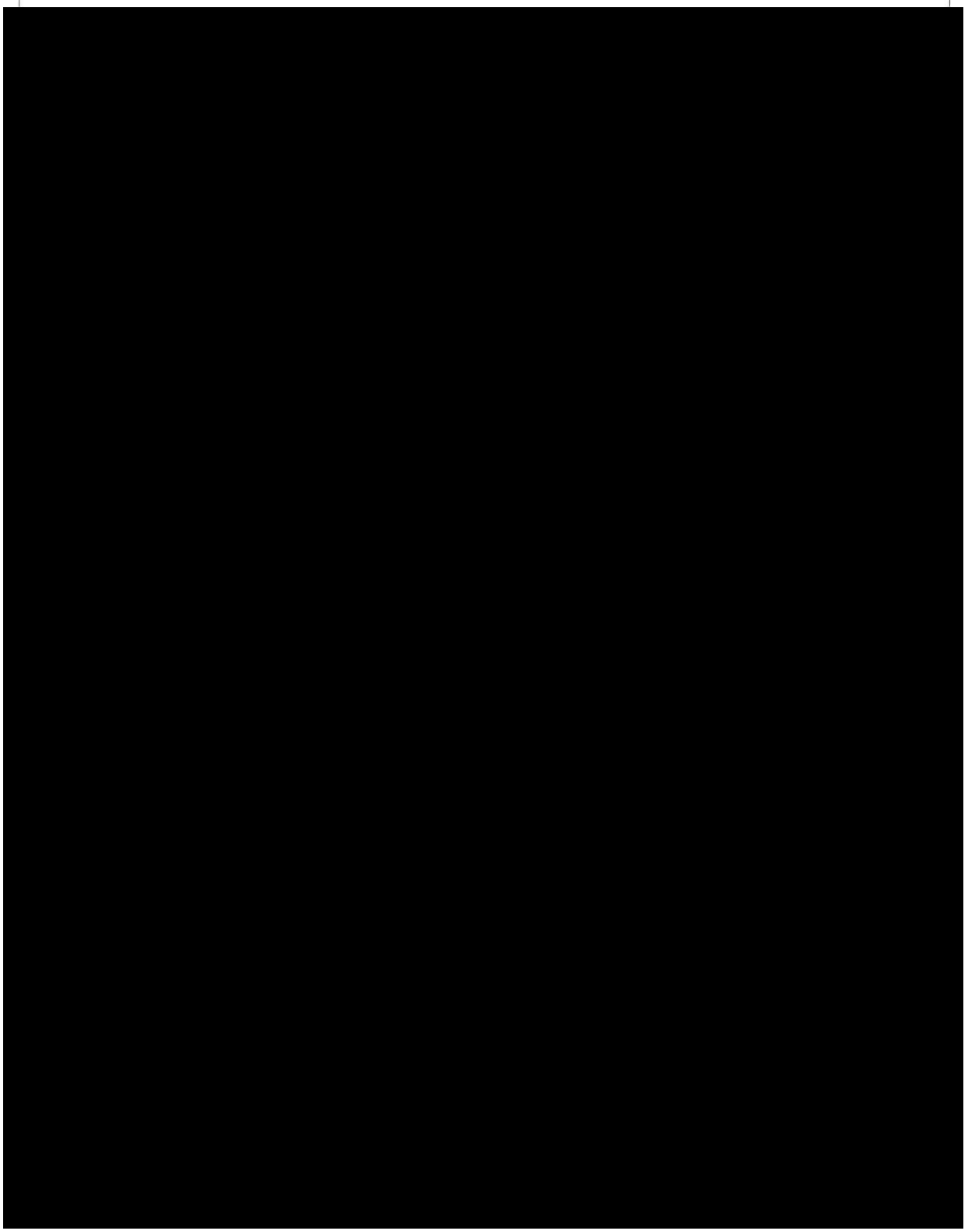
Seznam nemovitostí na LV

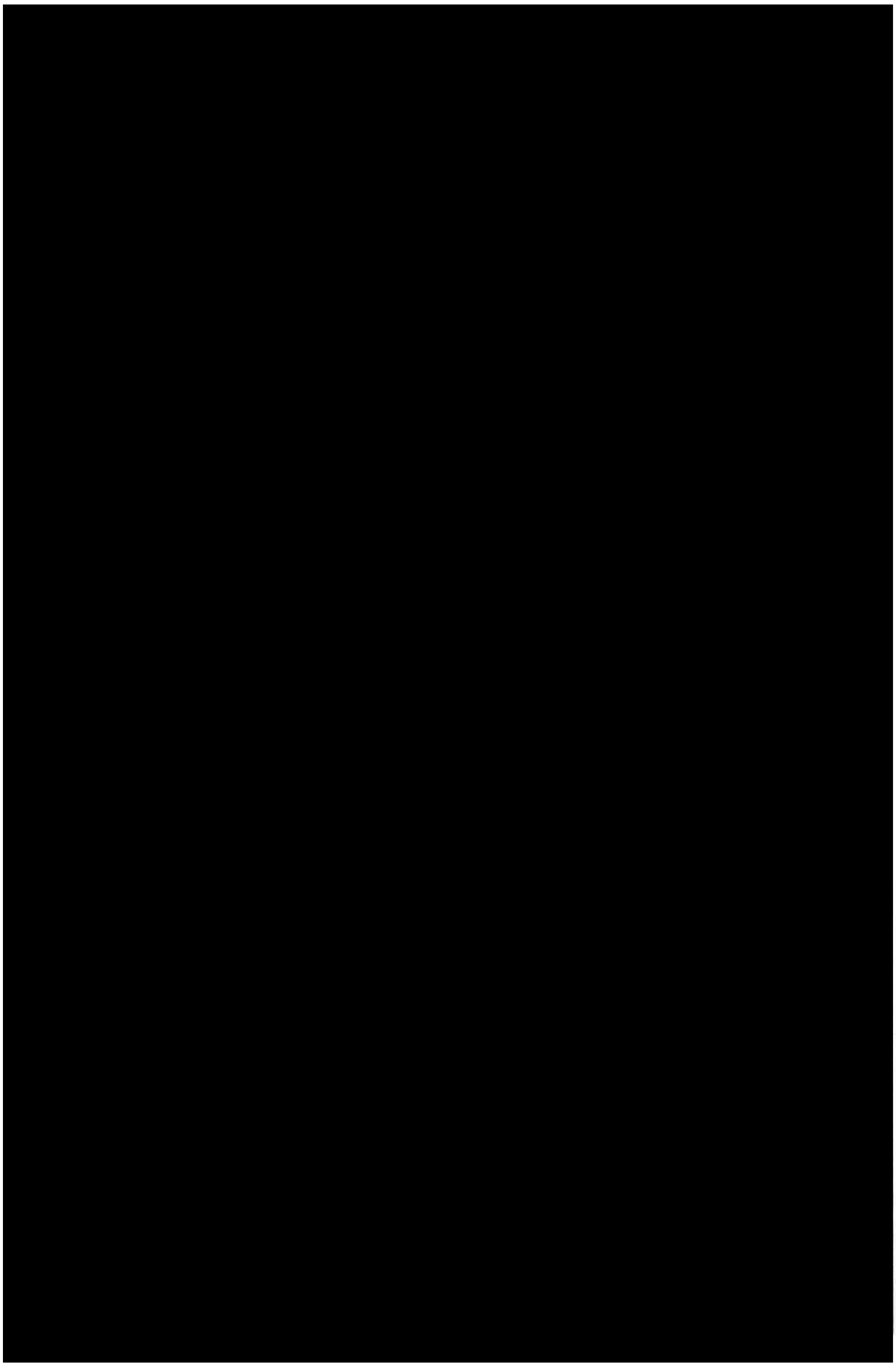
Číslo LV:	**6466**
Katastrální území:	Bohunice [612006]

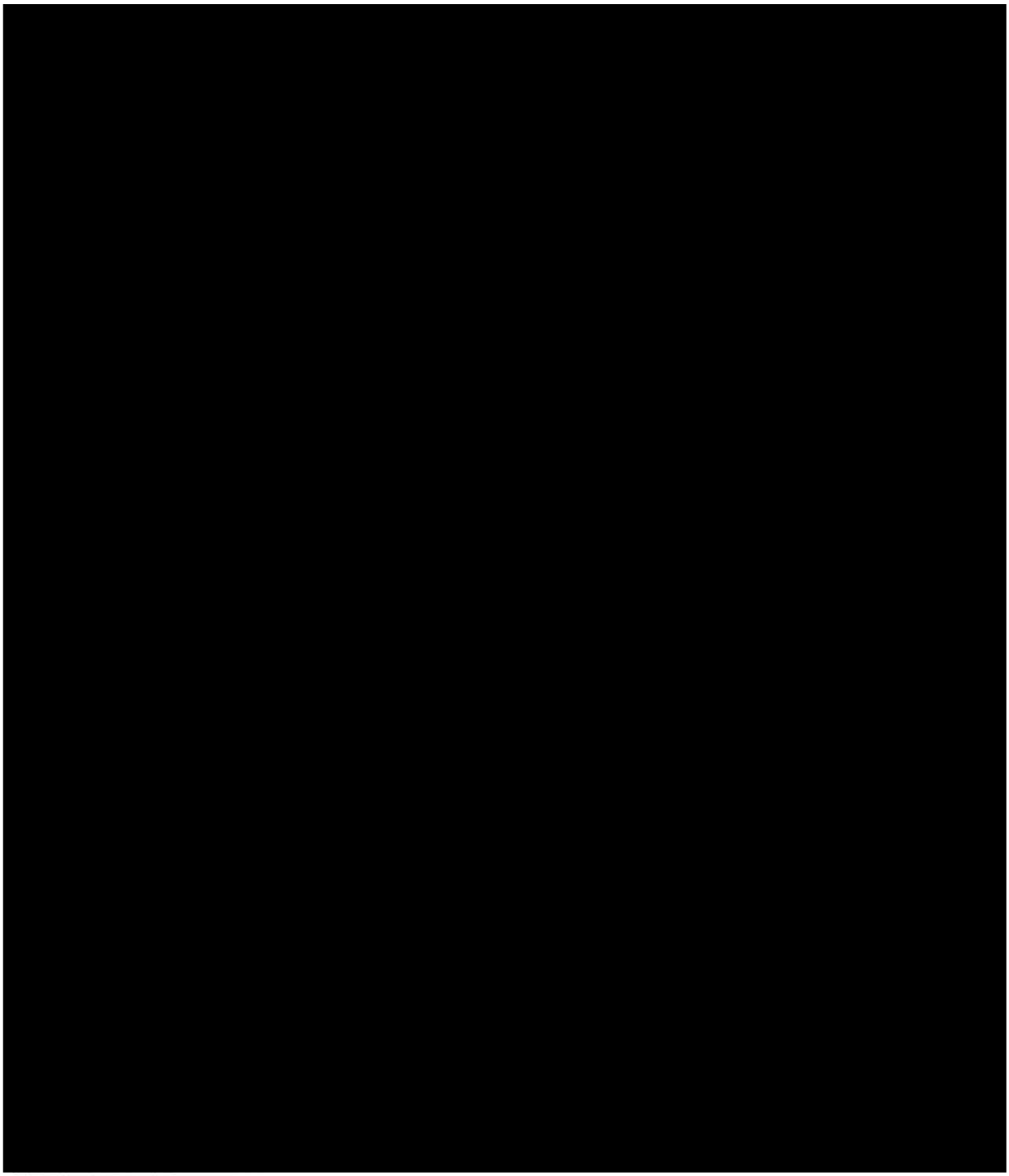
Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl







Pozemky

Parcelní číslo
1331/1
1331/91
1338/1
1340/1
1340/3
1340/4
1340/8
1340/23

Parcelní číslo
1340/24

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303056/2020
Námitky

MMB/0303056/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303059
Příl.:

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

731

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303059/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský 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] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. 381, 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postup [redacted] kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted] 1, 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.

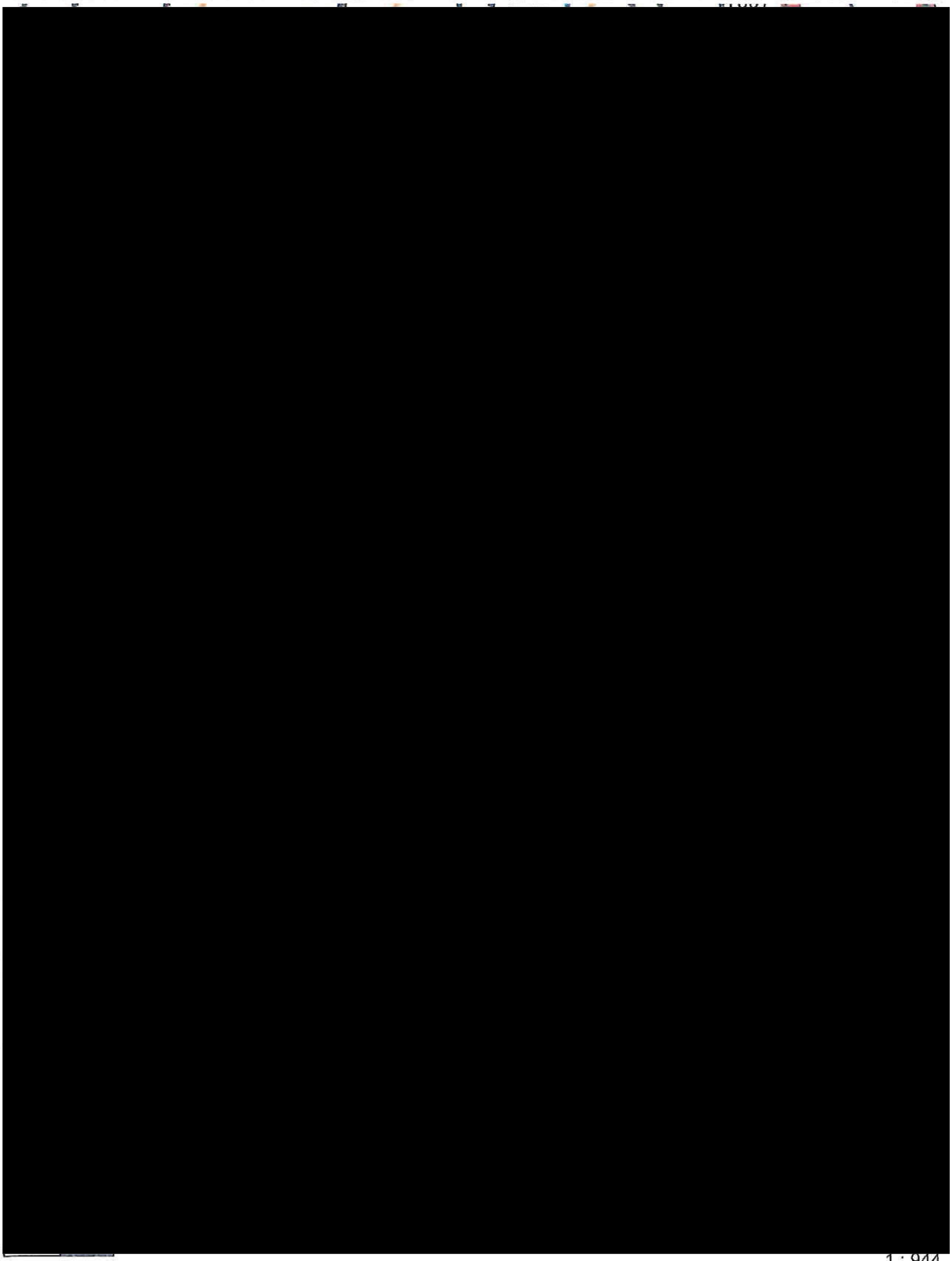
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou [redacted] 1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. [redacted] by a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně ne[redacted] dotčeným plochám.

V Brně dne 26.06.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

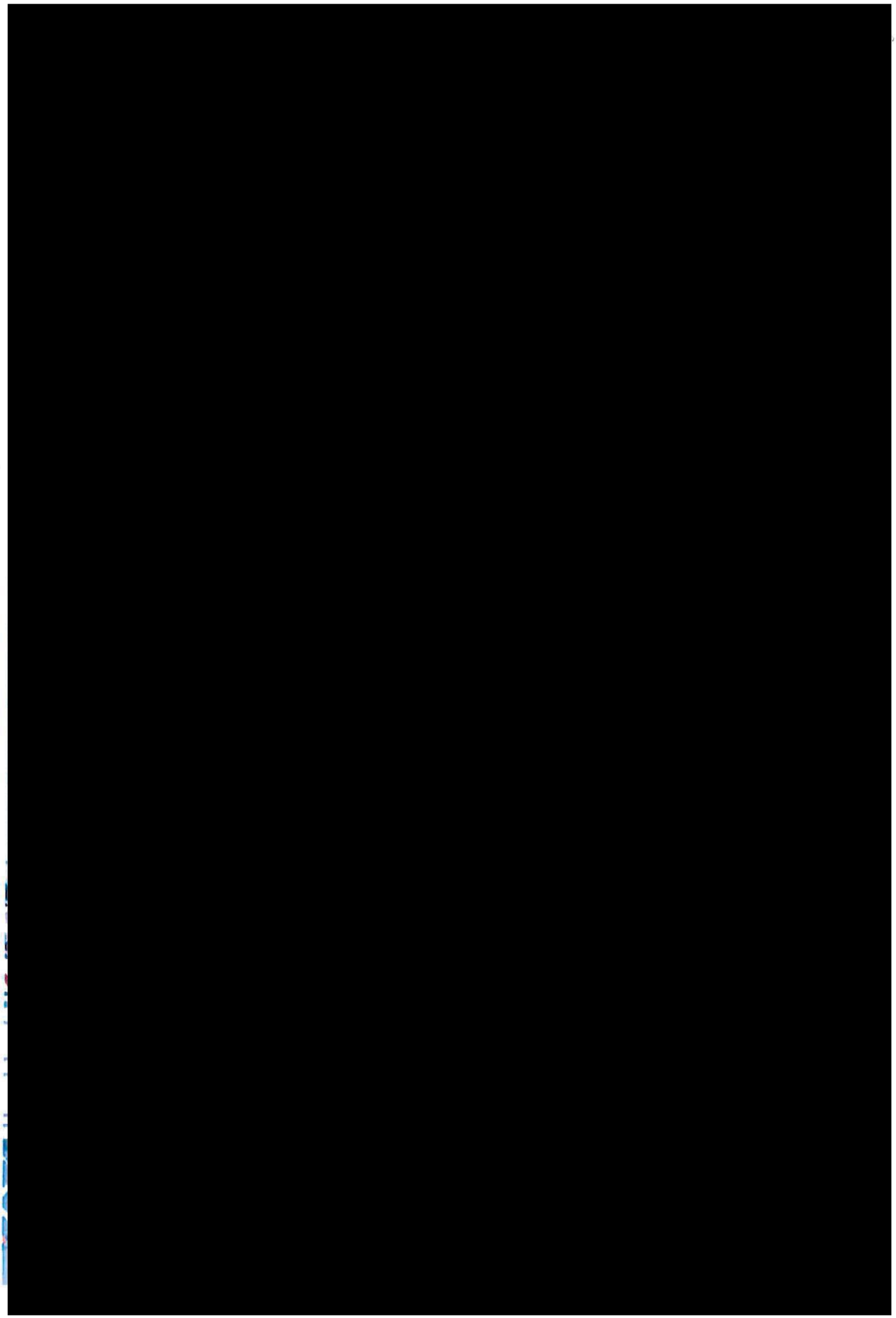
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303059/2020
Námitky

MMB/0303059/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303062
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7362

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303062/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukt[redacted]nek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom[redacted] na pozemku par. č. 581, 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted]tupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. 1890/1,1884/1,1885/1,1876,1874/1,1872/2 a 1872/1, 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 n pojení 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.

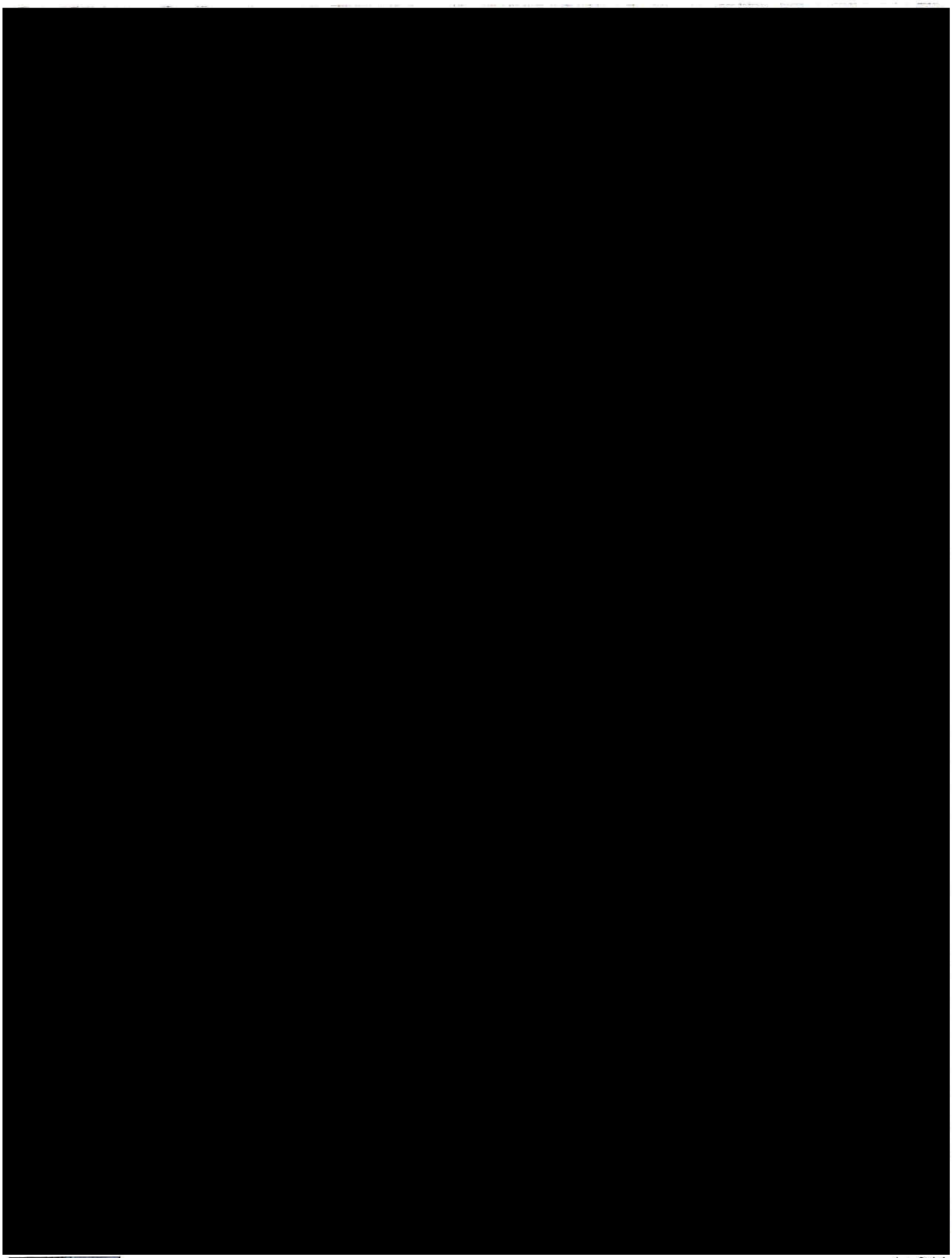
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou[redacted]iným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par[redacted]1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 564/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou 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 dotče[redacted]

V Brně dne 27/6 2020 Pod[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

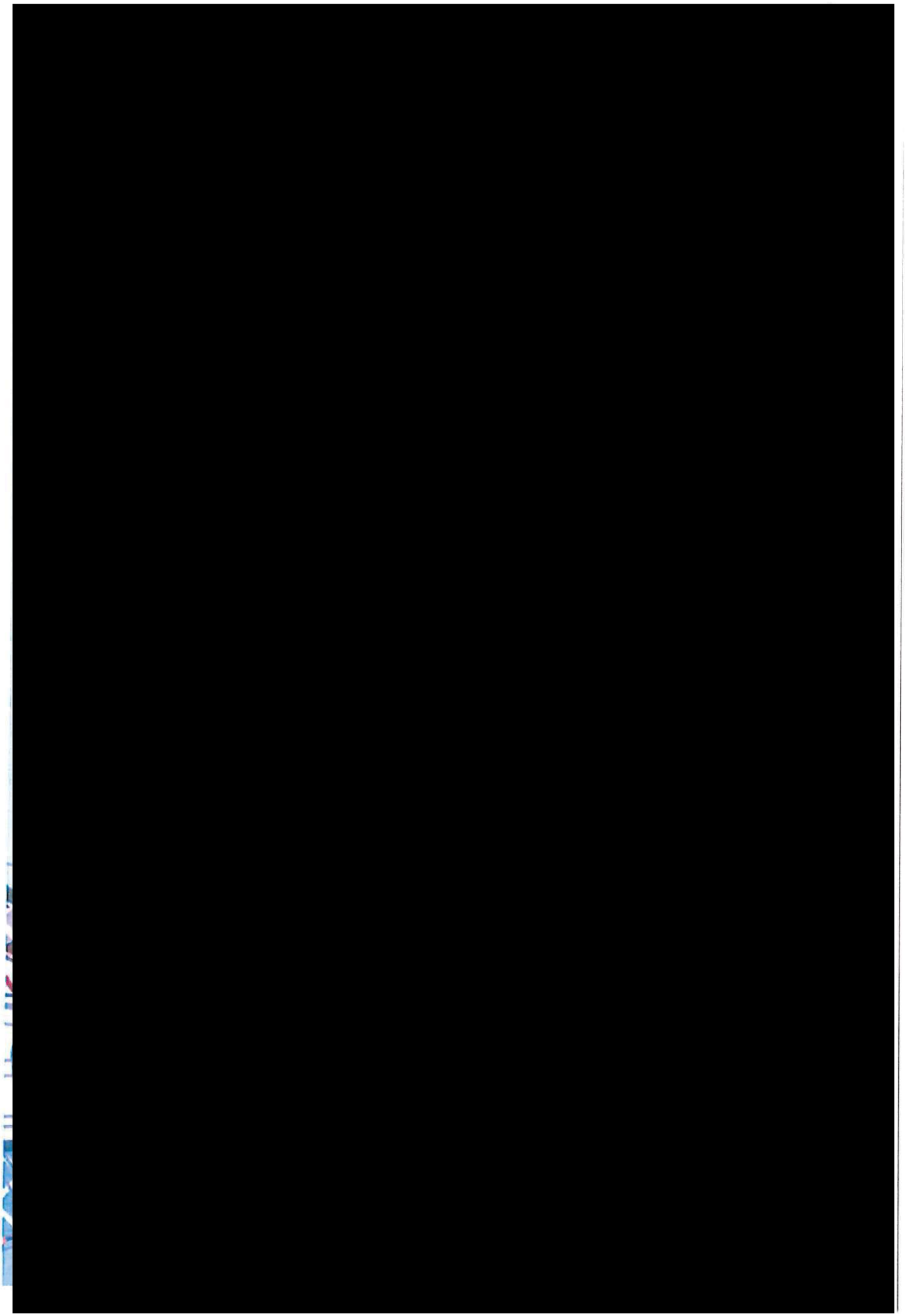
STAVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303062/2020
Námitky

MMB/0303062/2020

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.

7809

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303065/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739baf2

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303065
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[55] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[56] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[55] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[56] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

---

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.",* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

---

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací**. **Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

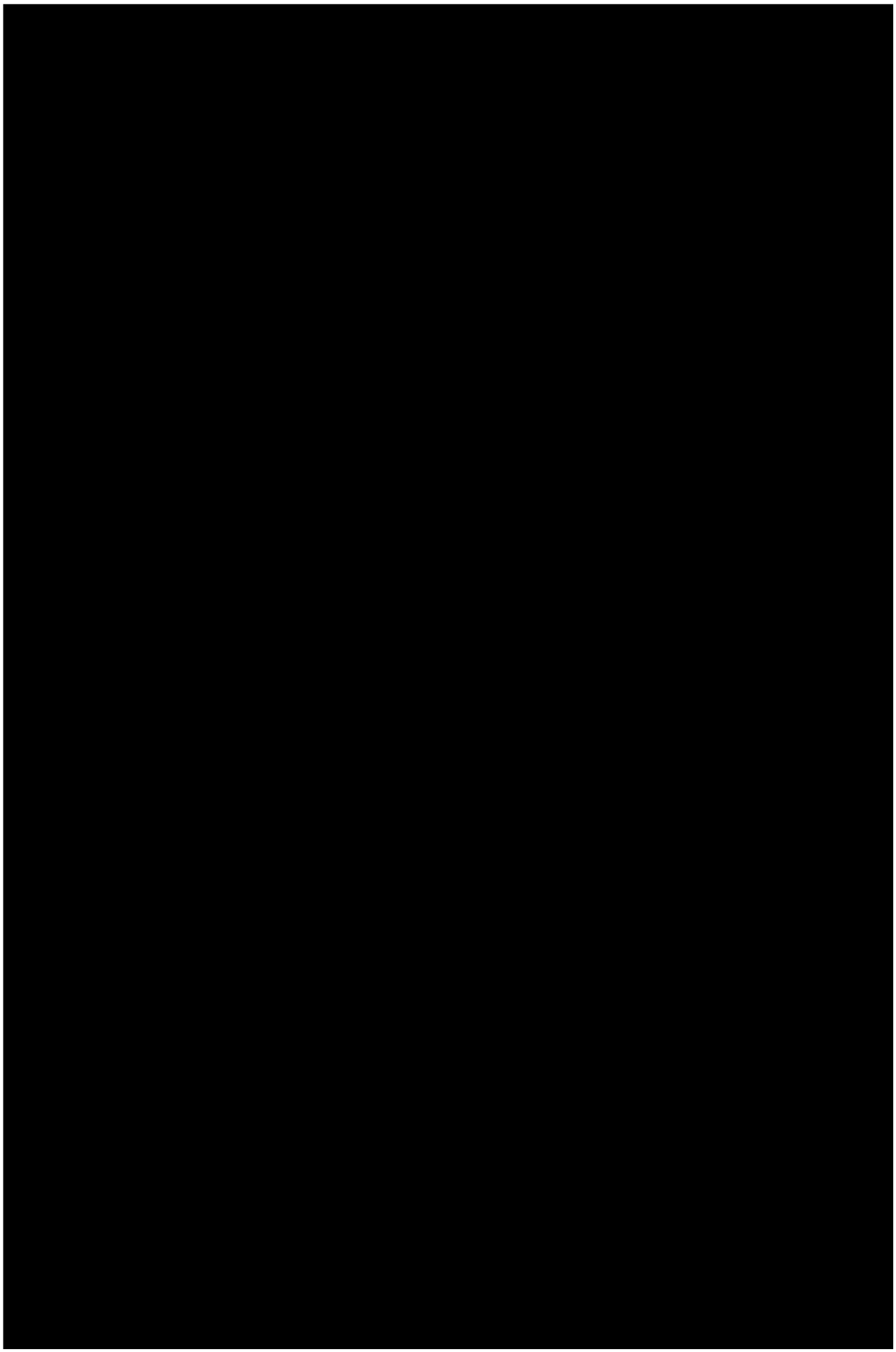
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Parcelní číslo [redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303065/2020
Námitky

MMB/0303065/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303068
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7763

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303068/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

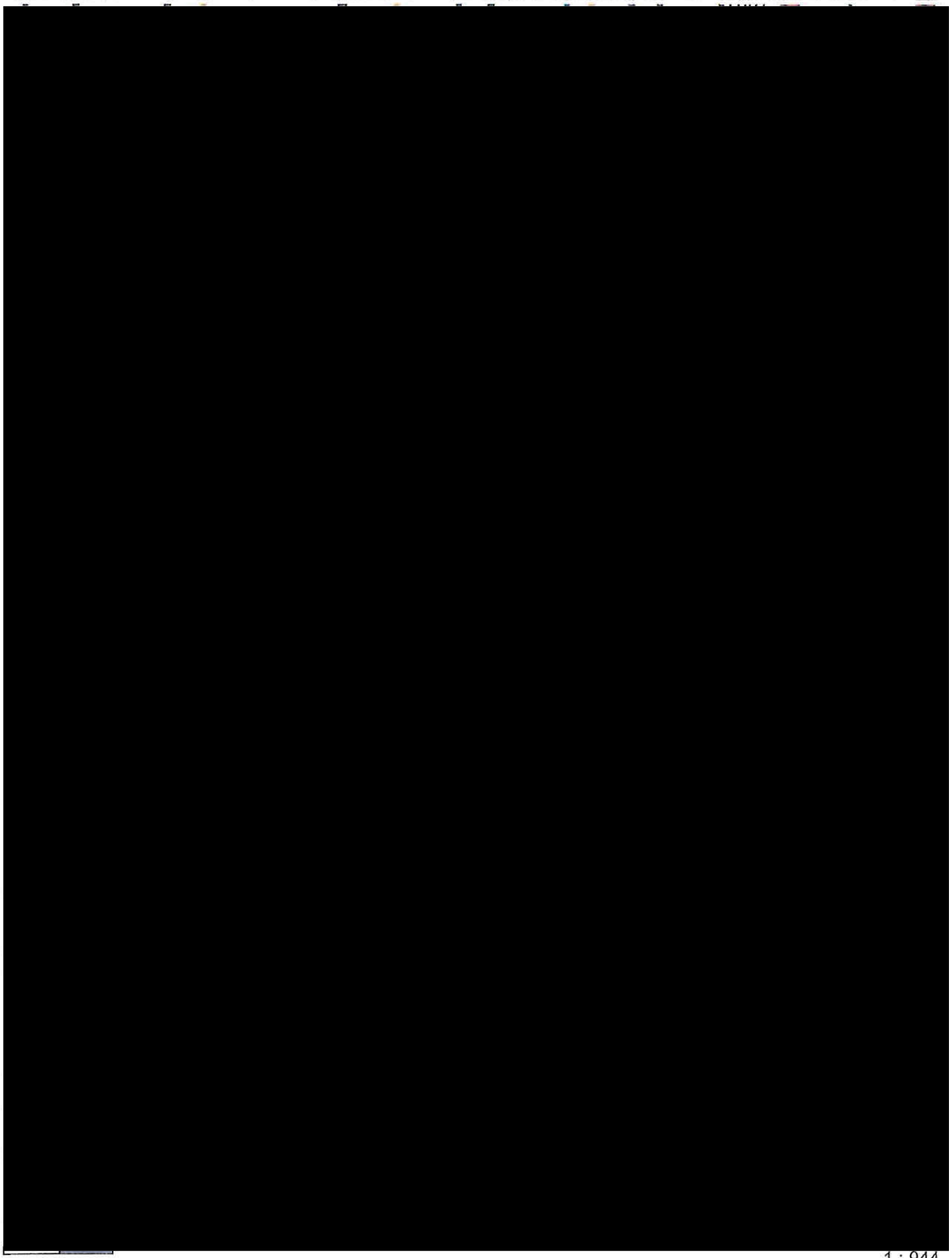
Odůvo[redacted]Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukt[redacted]mek par. č[redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě[redacted] na pozemku par. č. 581, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted]stupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par.[redacted]1, 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 n[redacted]pojení 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[redacted]jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par[redacted]1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č.[redacted]2, 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 27.06.20 Pod[redacted]

**nehodící se škrtněte*

STAVAJÍCÍ ÚPmB

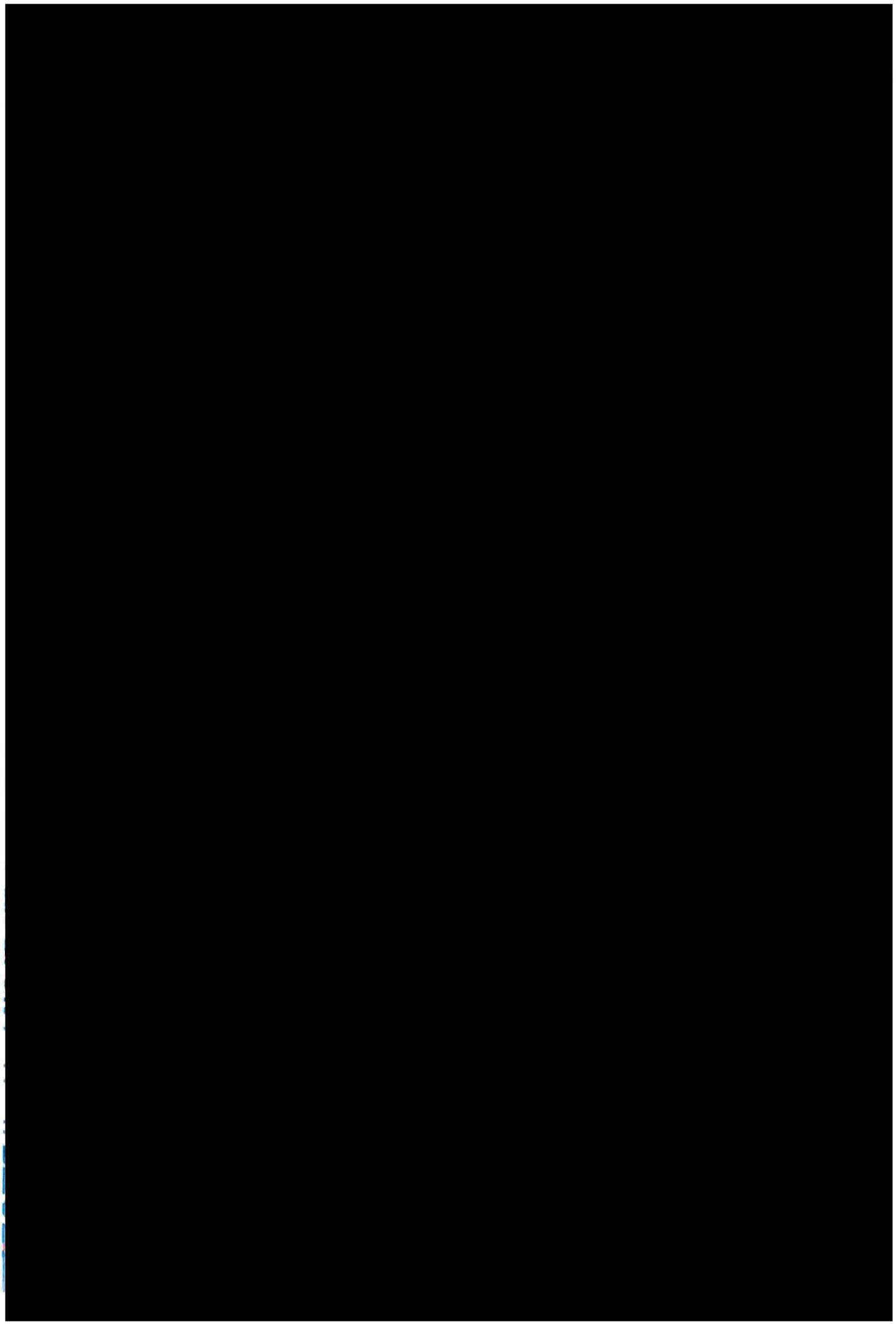


20 m

1 : 944

6.
10

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303068/2020
Námitky

MMB/0303068/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303078
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7364

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303078/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

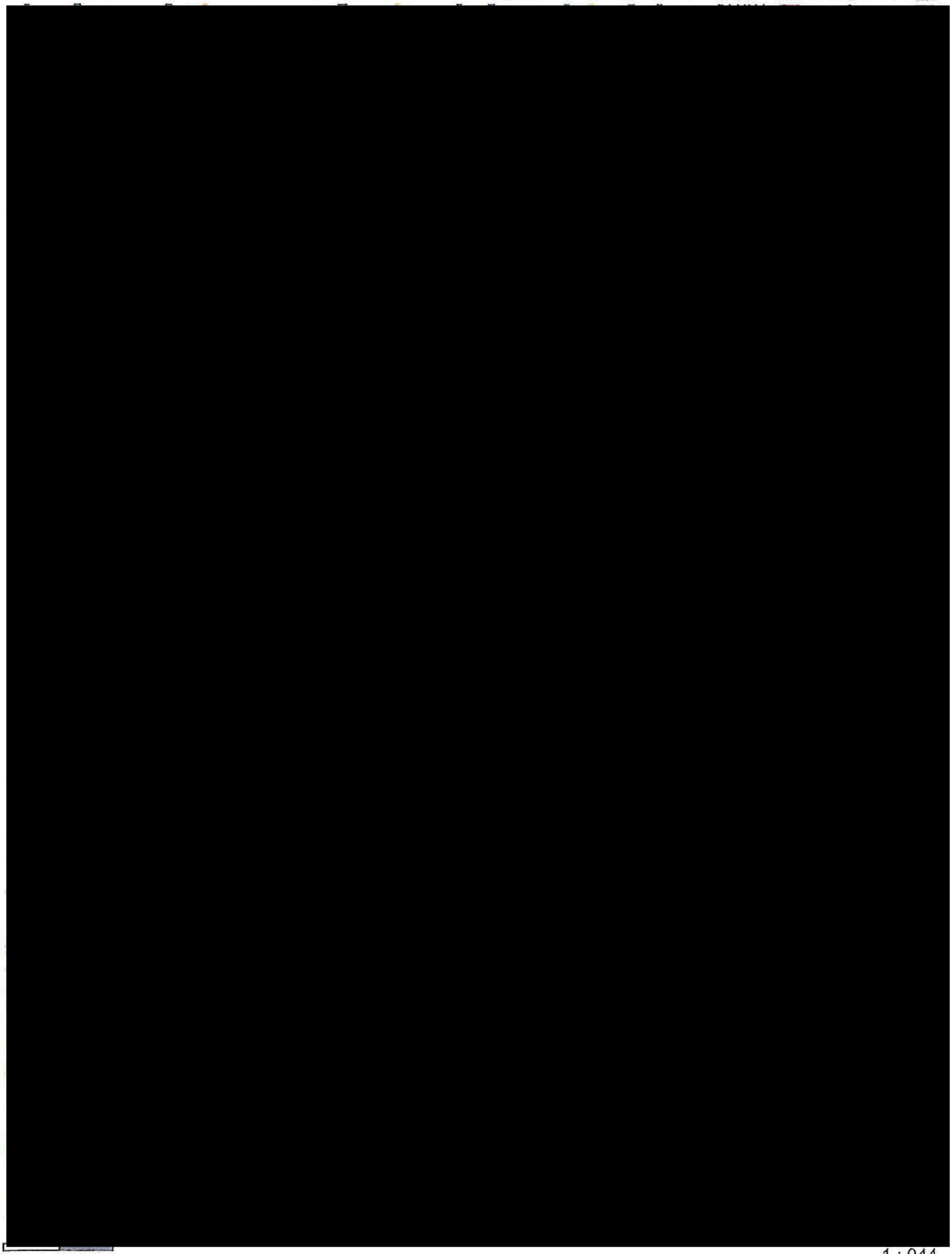
Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted] na pozemek par. č[redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom[redacted] na pozemku par. č. 381, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted] kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par.[redacted]1, 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 n[redacted]pojení 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 [redacted]1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par.[redacted]2, 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 26.6.2020 Pod[redacted]

**nehodící se škrtněte*

STÁVAJÍCÍ ÚPRUB

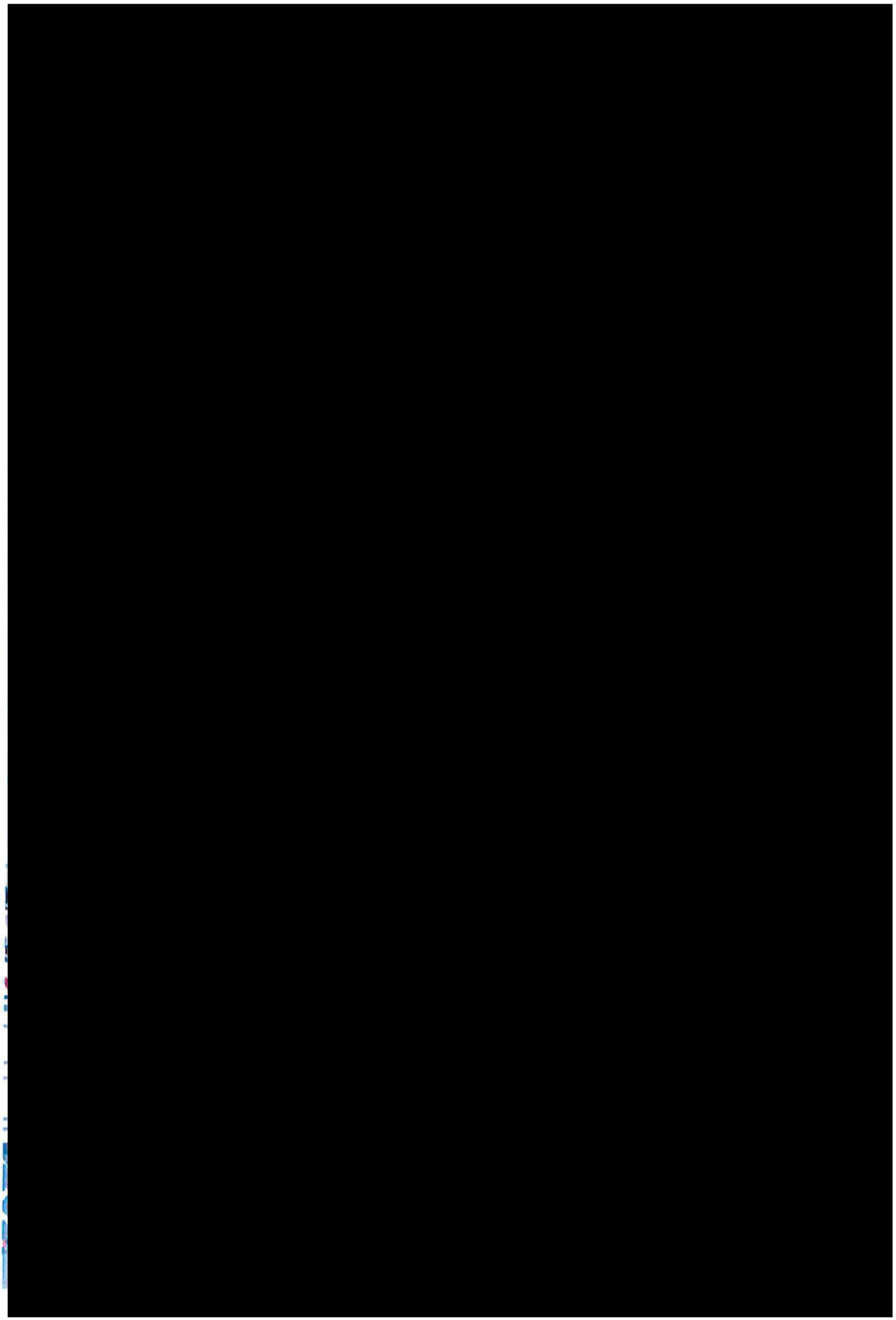


20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

%



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303078/2020
Námitky

MMB/0303078/2020

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.

7808

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303082/2020
listy:1 přílohy:
druh. li/sv:
mmb1es7739bb00

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303082
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[57] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[58] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[57] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[58] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy“*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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.“* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující.“*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: „*zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…*"[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: „*v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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.*"[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: „*zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny.*"[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

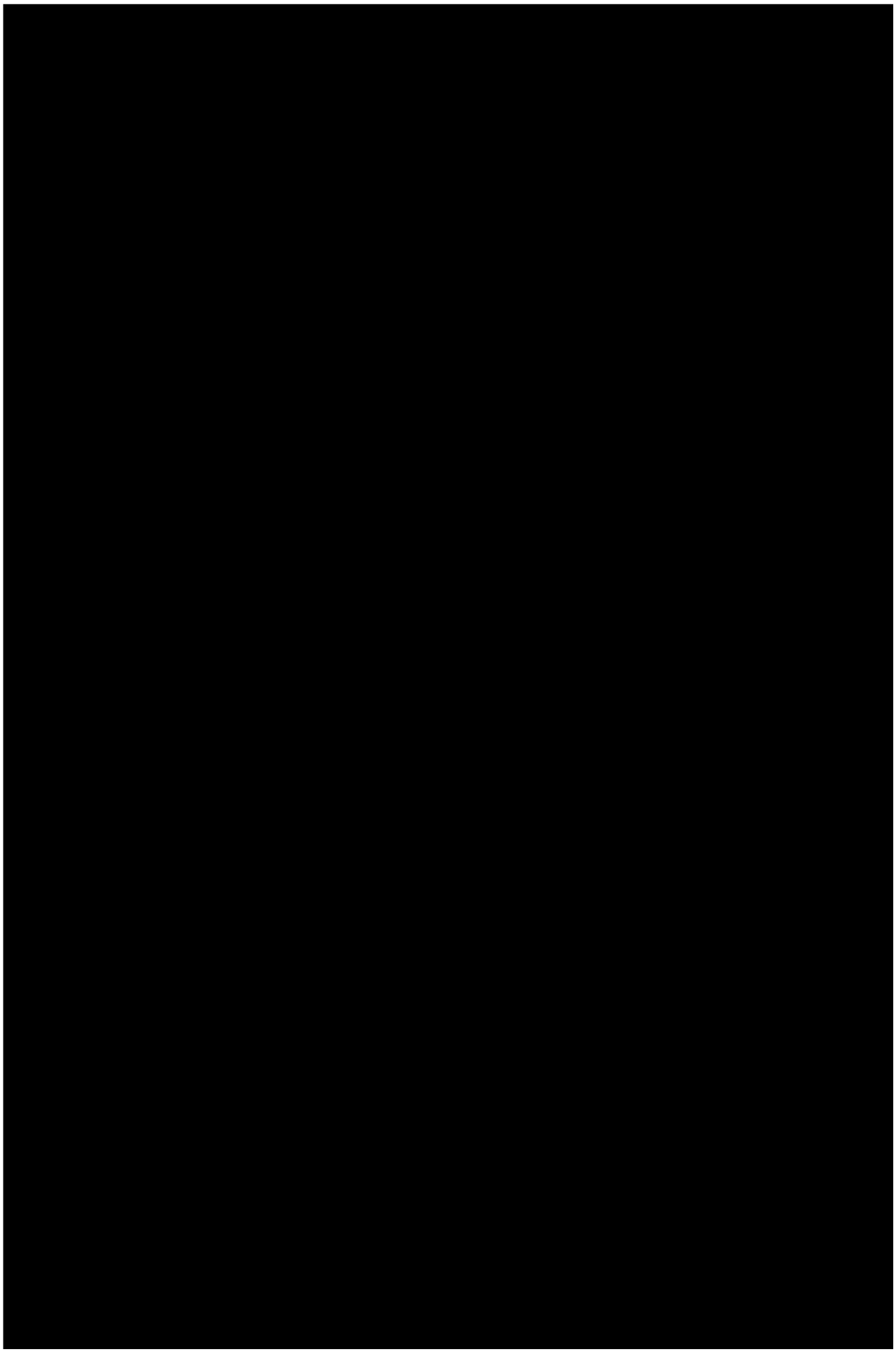
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303082/2020
Námitky

MMB/0303082/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303084
Příl.:

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

7365

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303084/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb01

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připravovaný ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted]Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]nek par. č. [redacted] [redacted]Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted], na pozemku par. č. 581, 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postu[redacted]tupu, 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 n pojení 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.

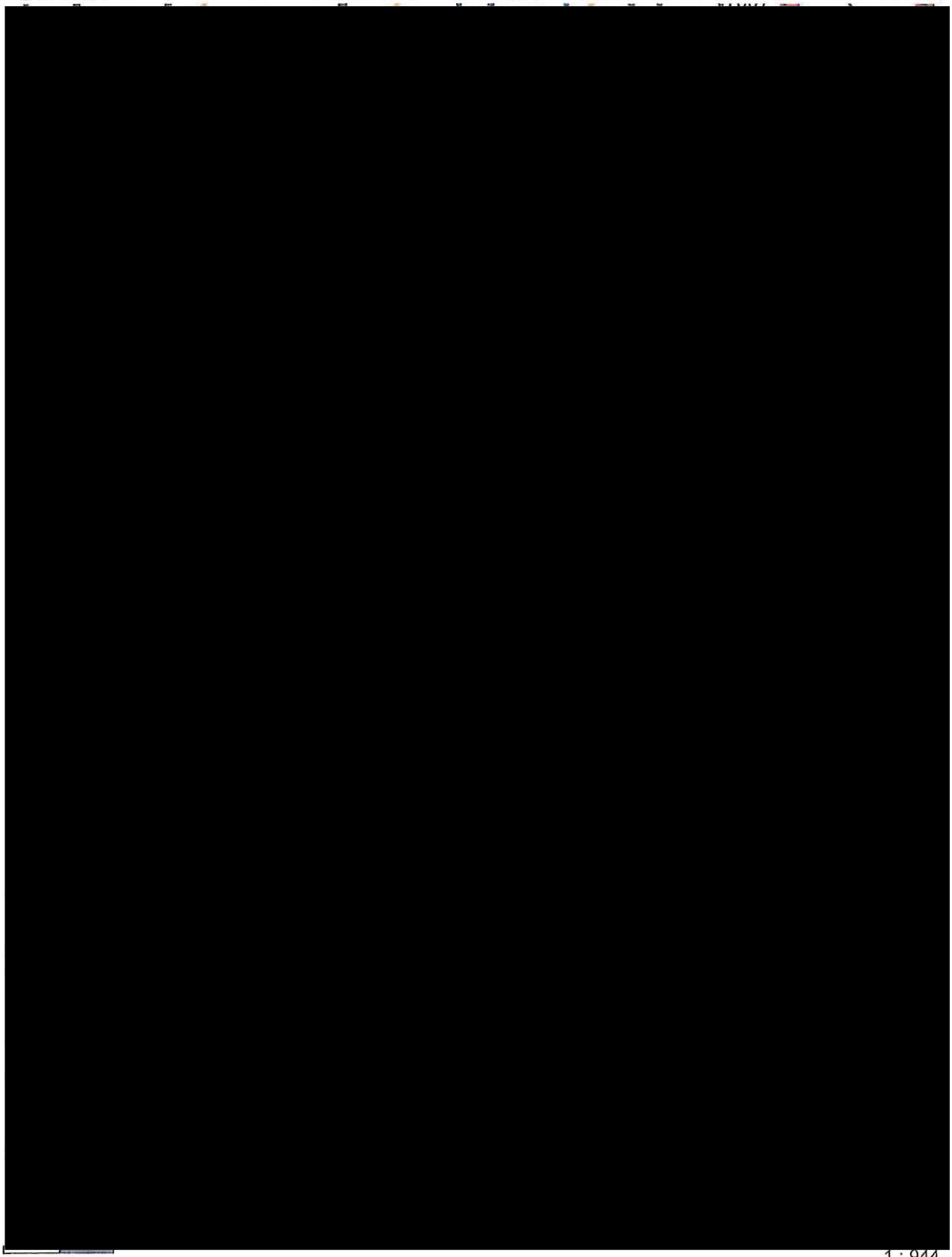
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou[redacted]ným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par[redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 584/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou 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 27.6.2020	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GISBRNO

STAVAJÍCÍ ÚPmB

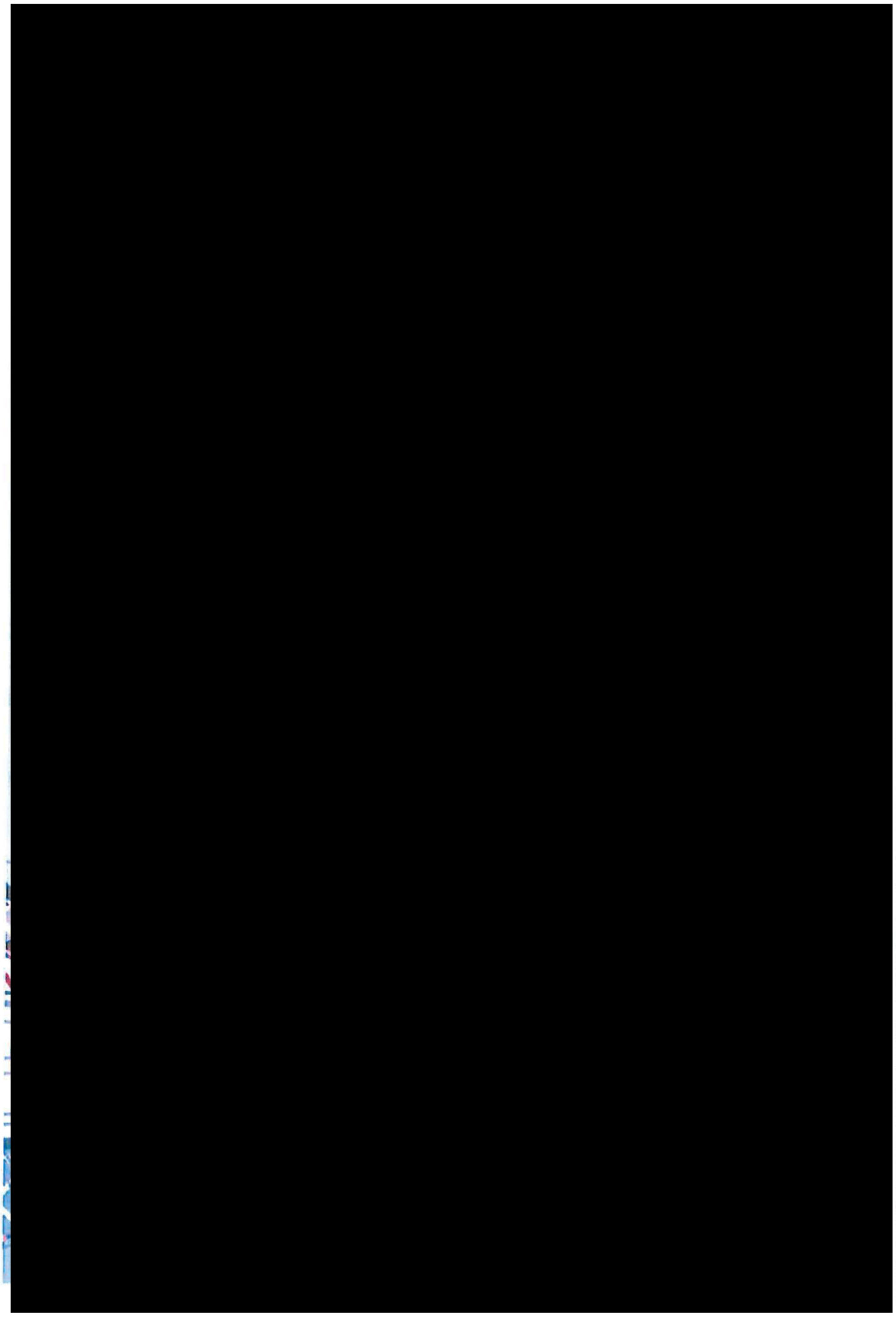


20 m

1 : 944

0/6

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303084/2020
Námitky

MMB/0303084/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303086
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7366

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303086/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

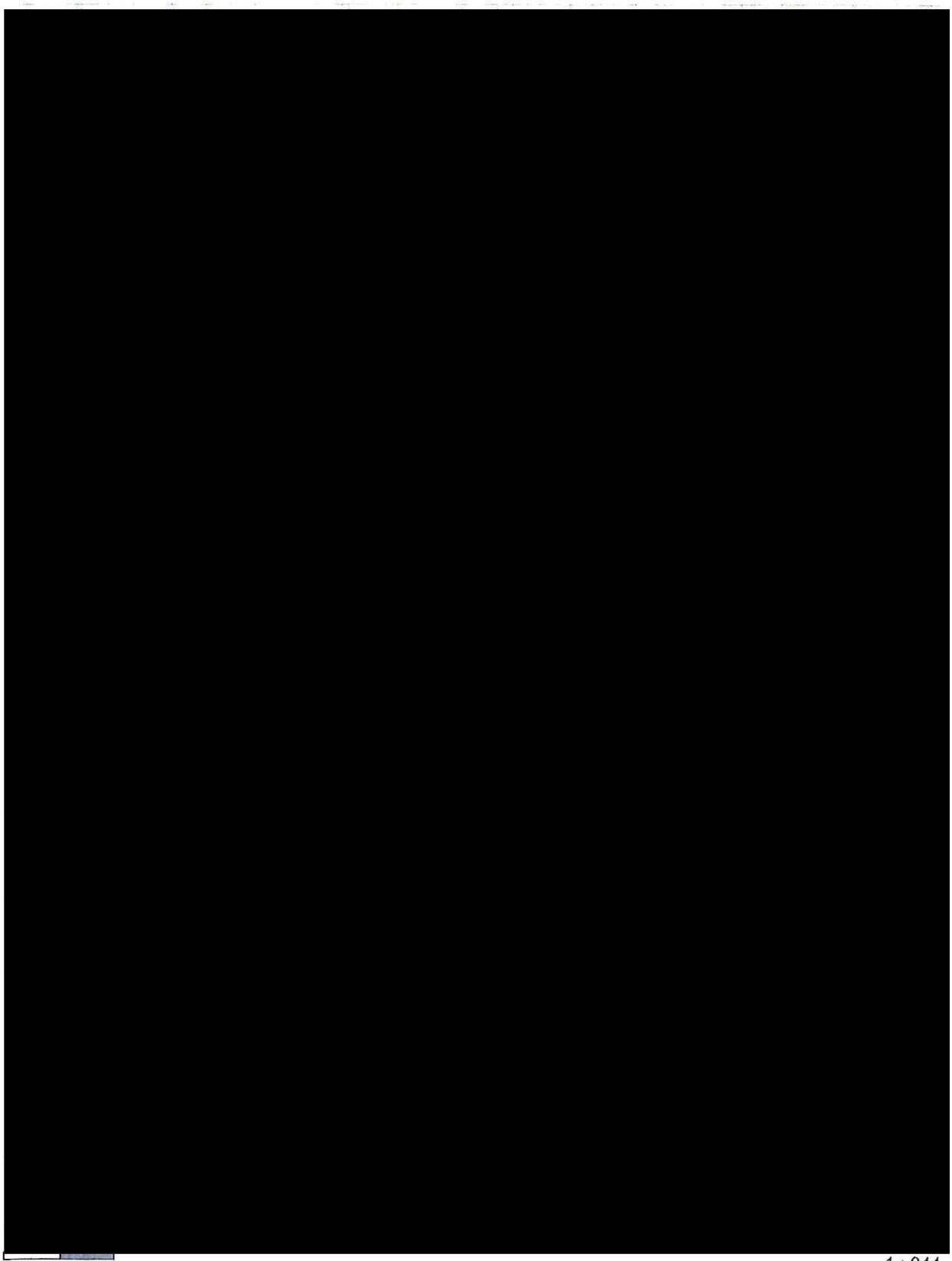
Odůvo[redacted]Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]nek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. 381, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postu[redacted]upu, 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 n[redacted]pojení 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 [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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně 26.6.2020 dne	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

STAVAJÍCÍ ÚPmB

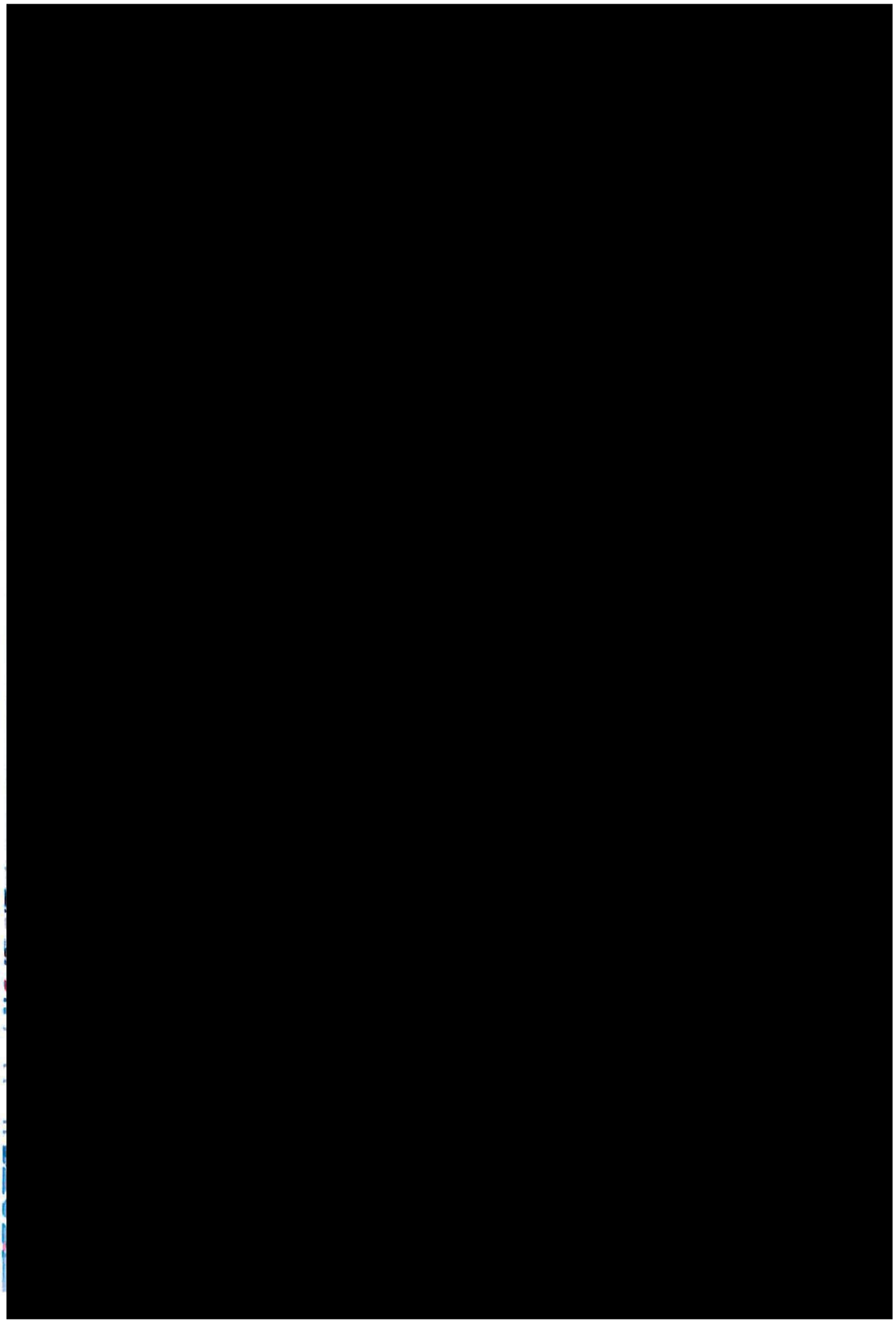


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303086/2020
Námitky

MMB/0303086/2020

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.

7807

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303087/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb04

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303087
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[67] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[68] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[67] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[68] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*" NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

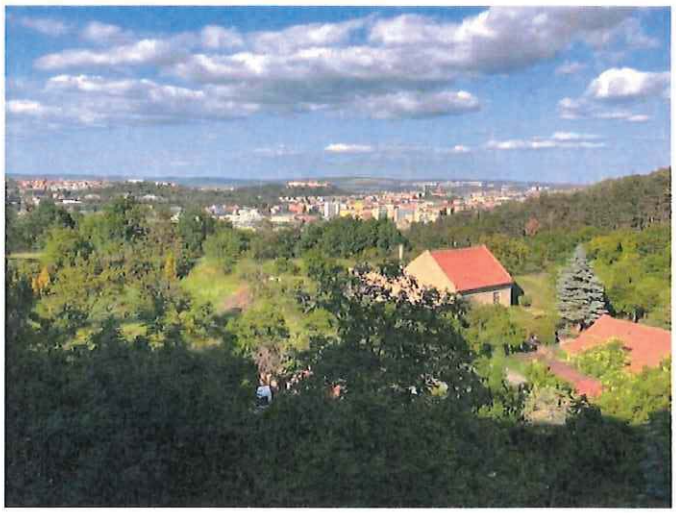
Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

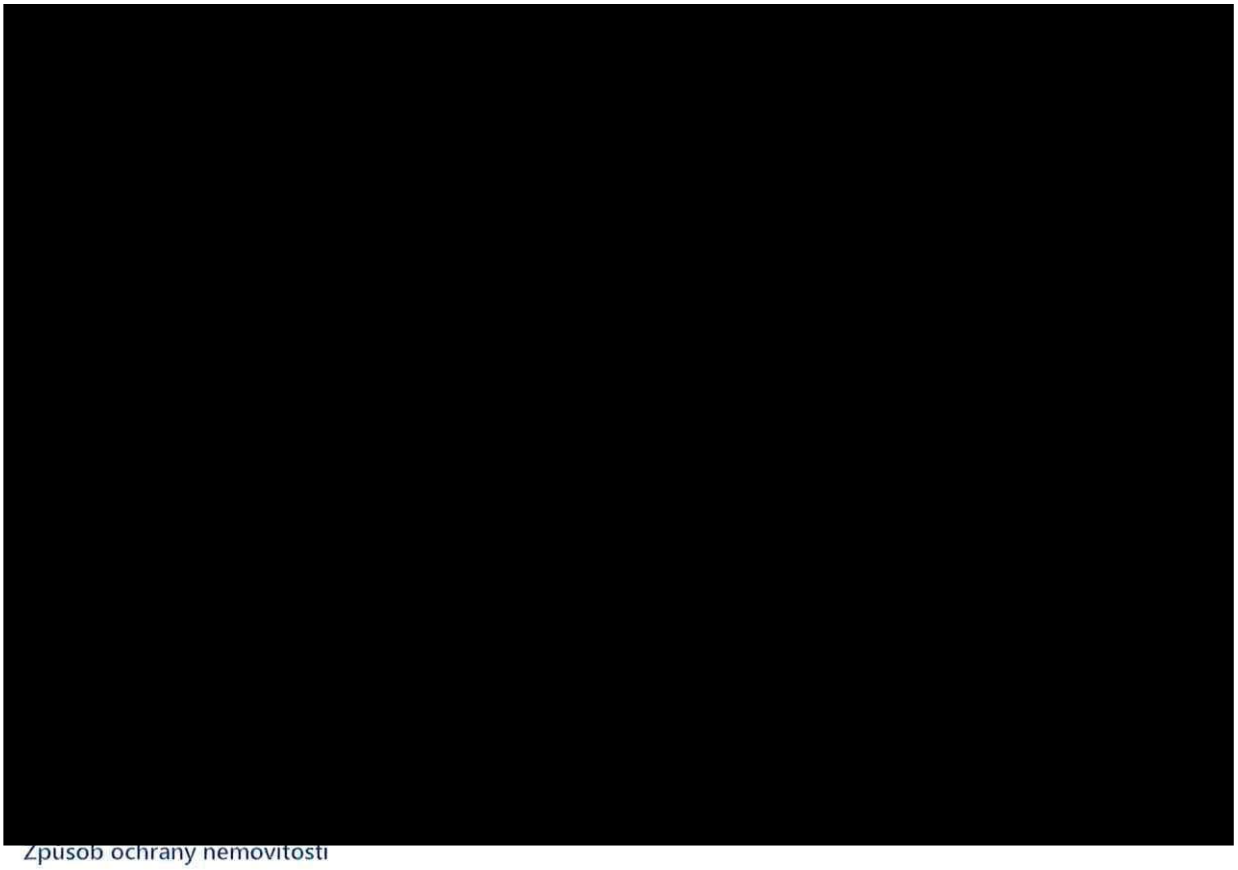
Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

Seznam nemovitostí na LV

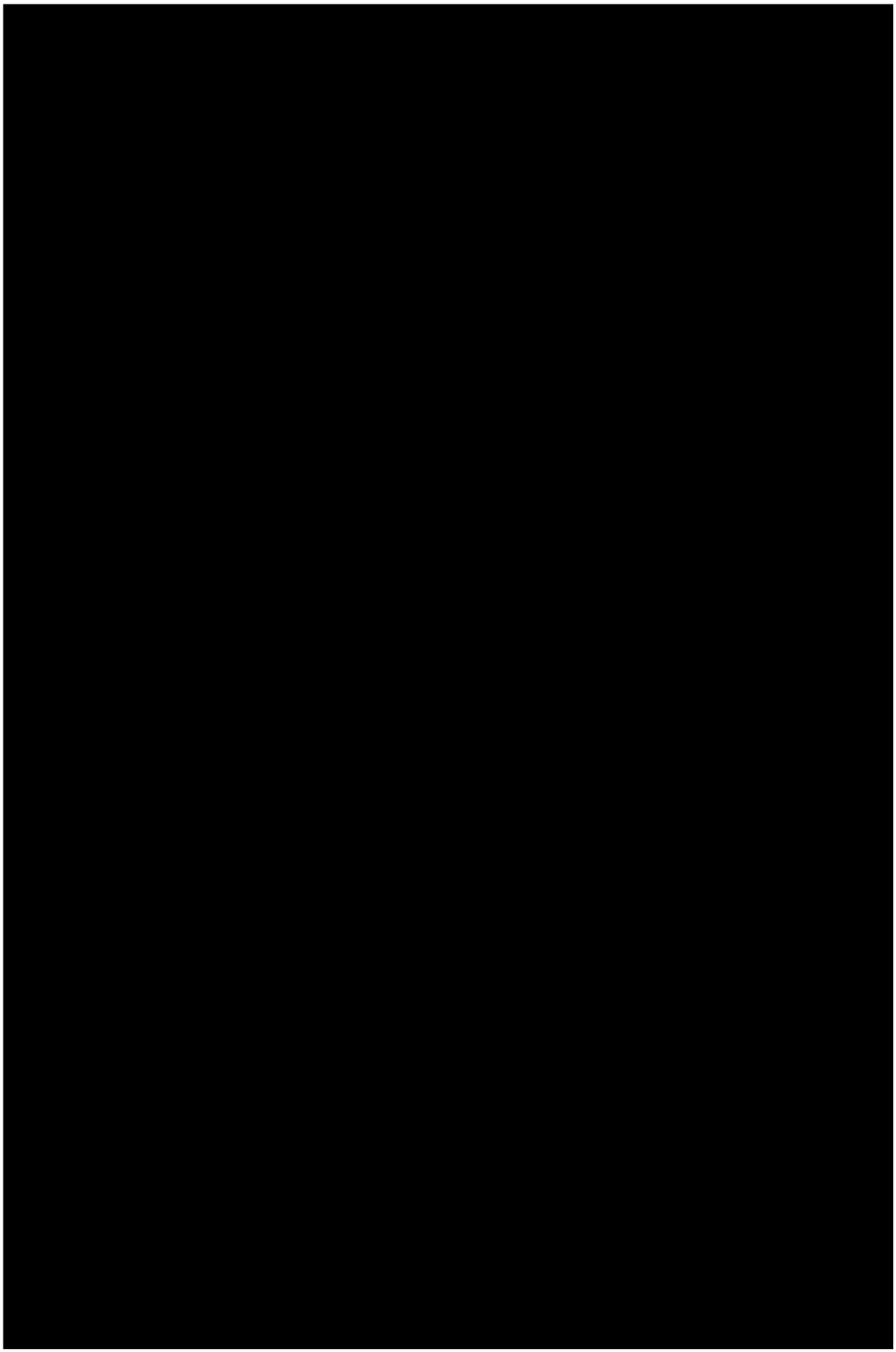
Číslo LV: [redacted]

Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303087/2020
Námitky

MMB/0303087/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303090
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7367

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303090/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb05

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/a nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
	Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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] 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 nezpevněné 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.

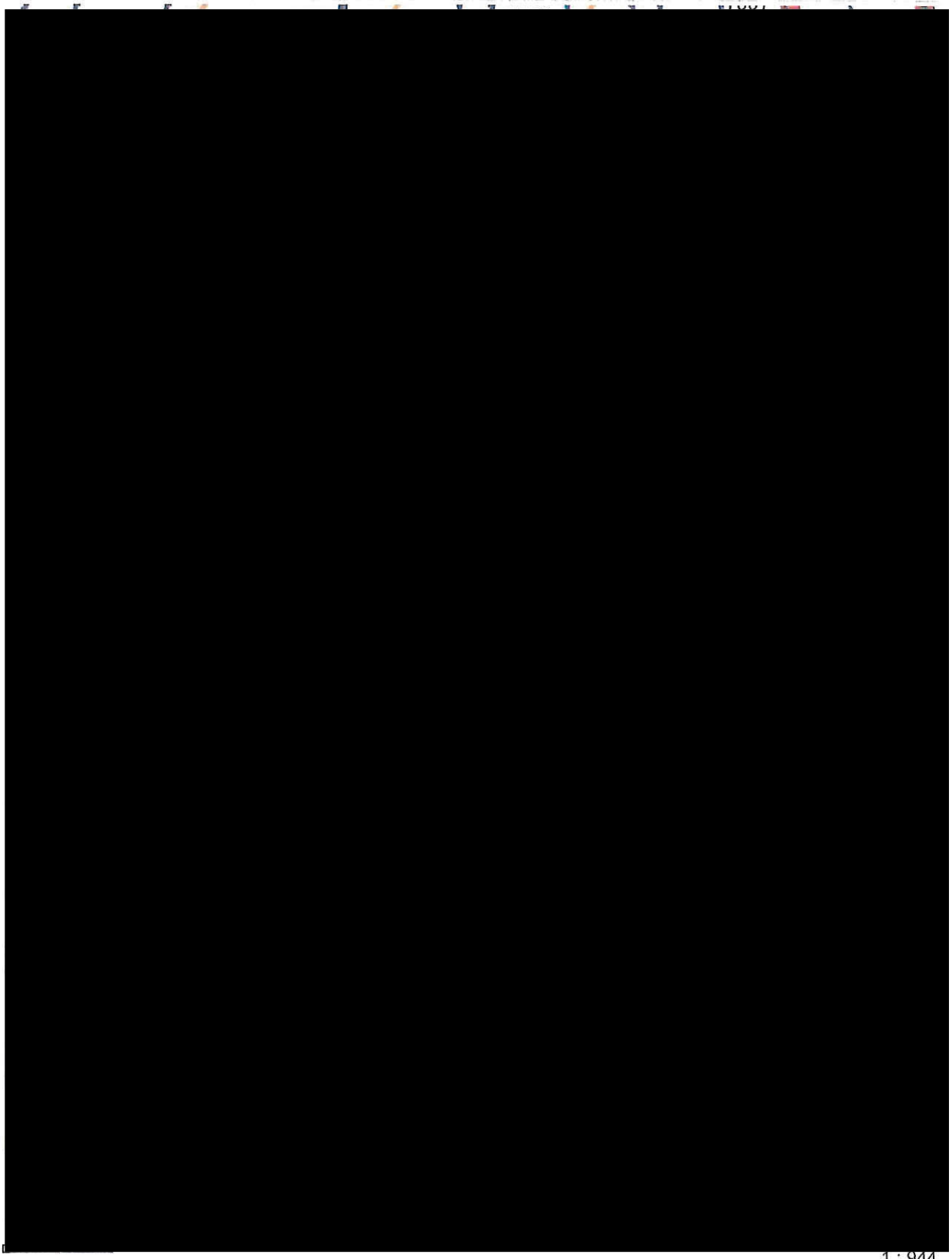
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 26.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

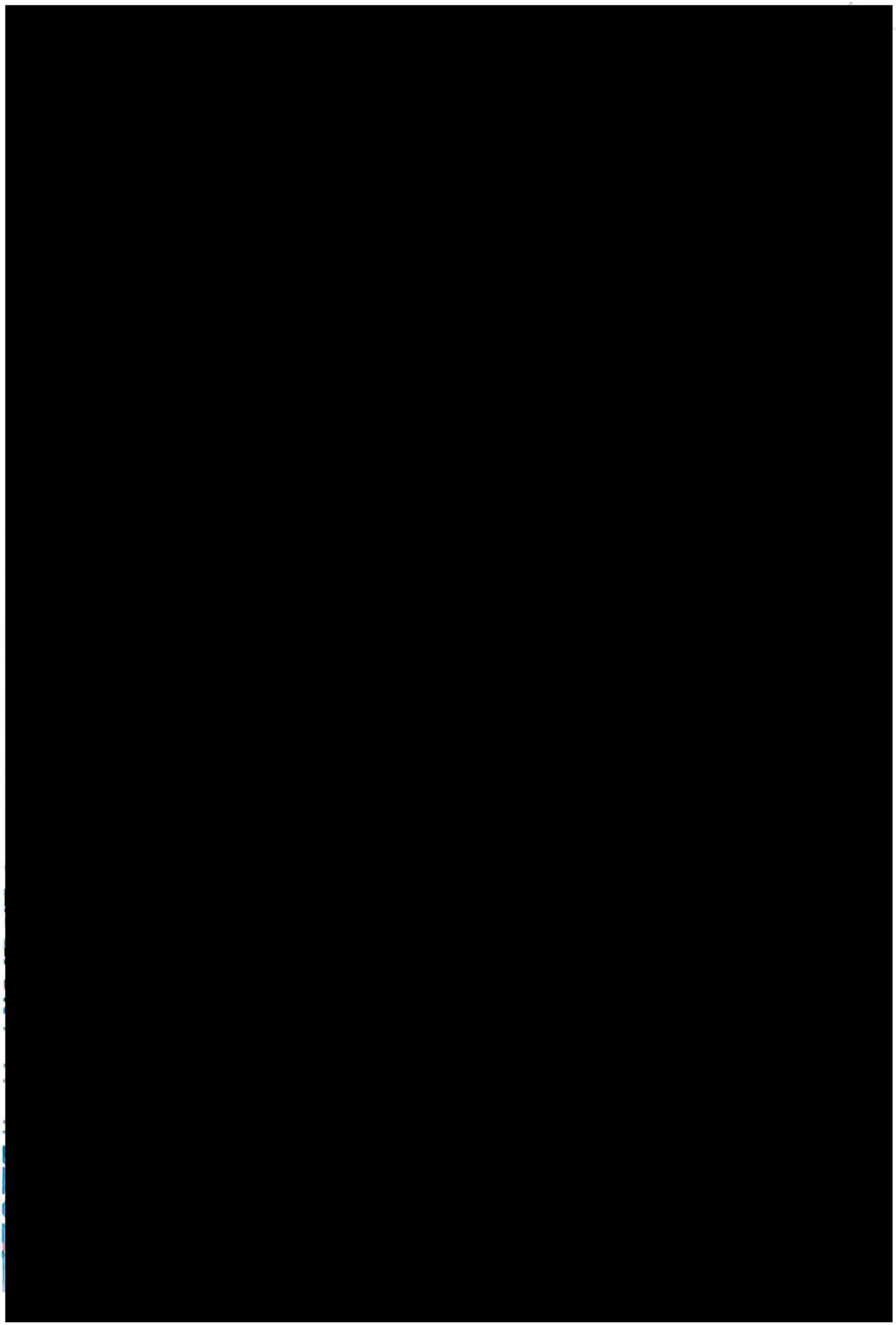
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303090/2020
Námitky

MMB/0303090/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303112
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7368

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303112/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb16

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/a nebo stavby v přímé dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

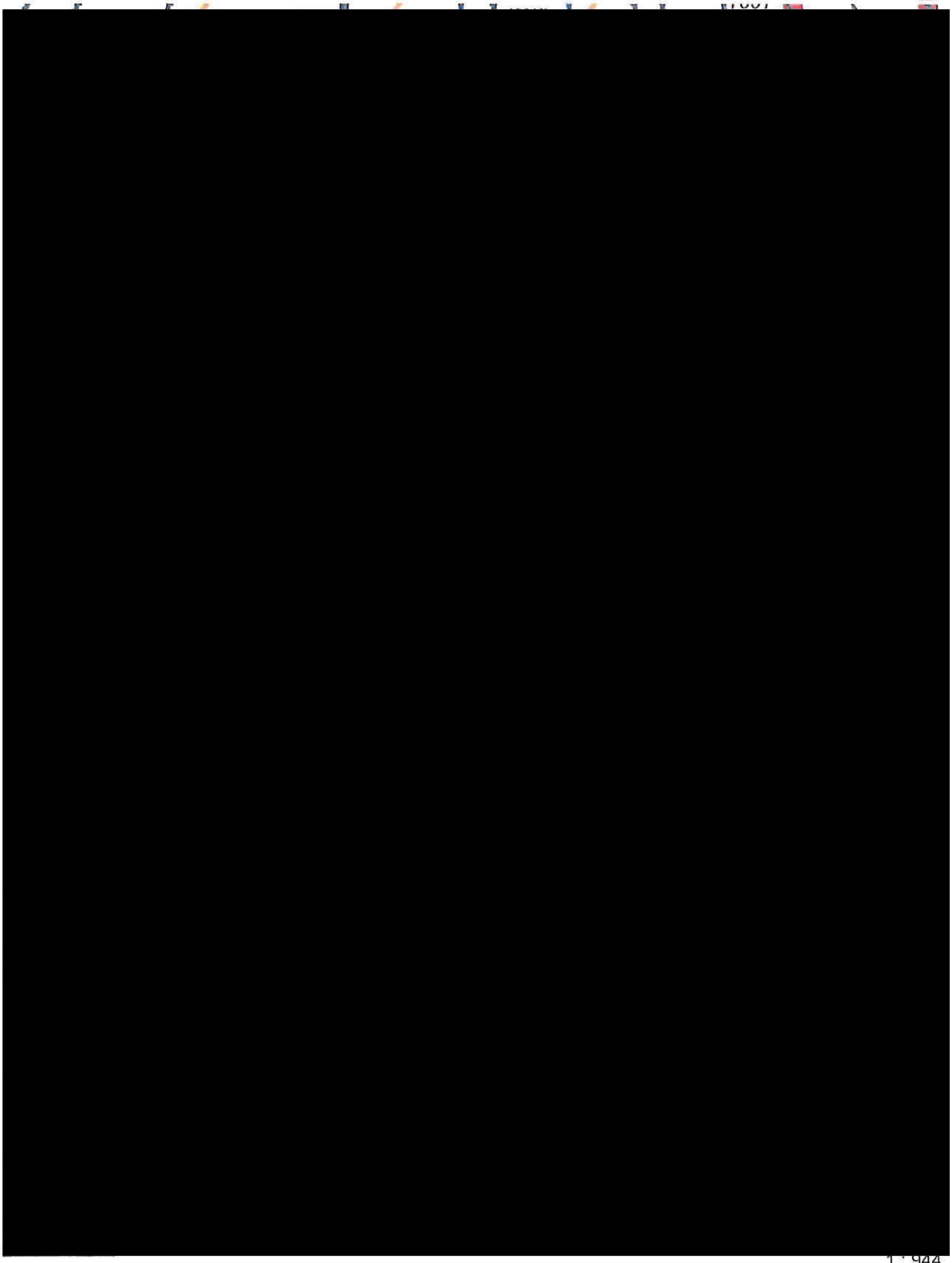
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVAJÍCÍ ÚPRAVY

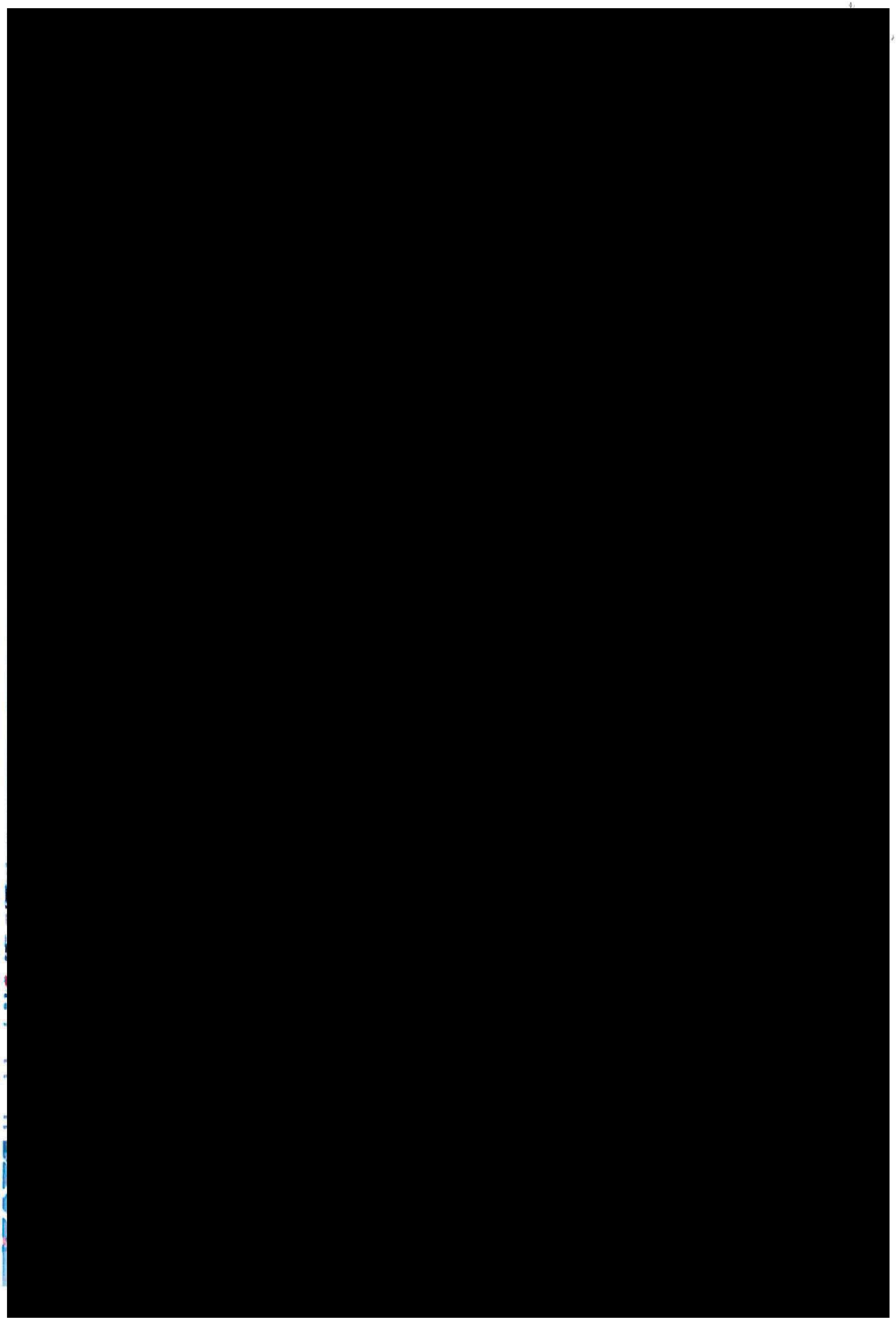


20 m

1 : 944

%

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303112/2020
Námitky

MMB/0303112/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Čj. MMB: 0303117
Příl.:

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

7369

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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, [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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 par. [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 nezpevněné 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.

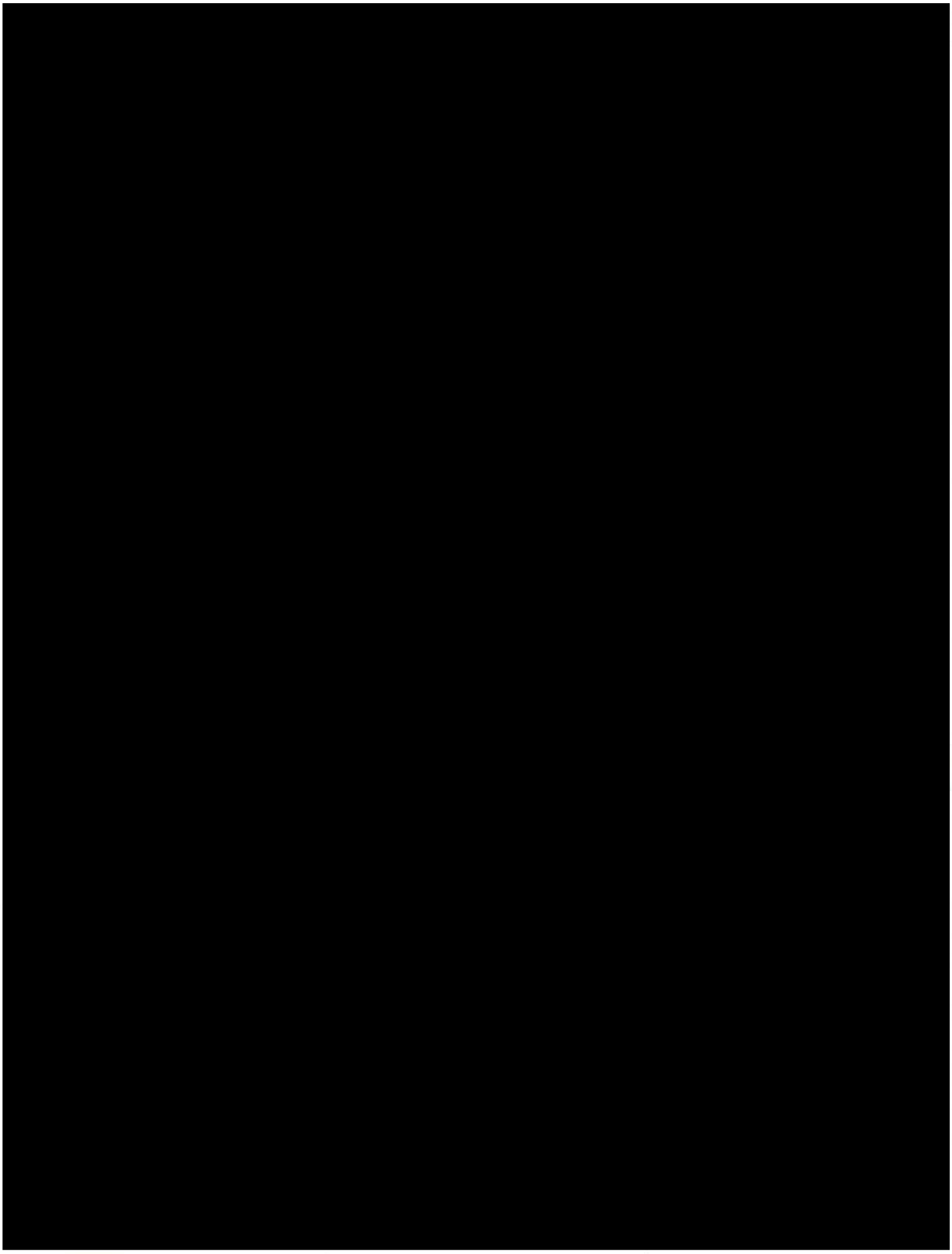
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. 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 23.6.20	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

STÁVAJÍCÍ ÚPMB

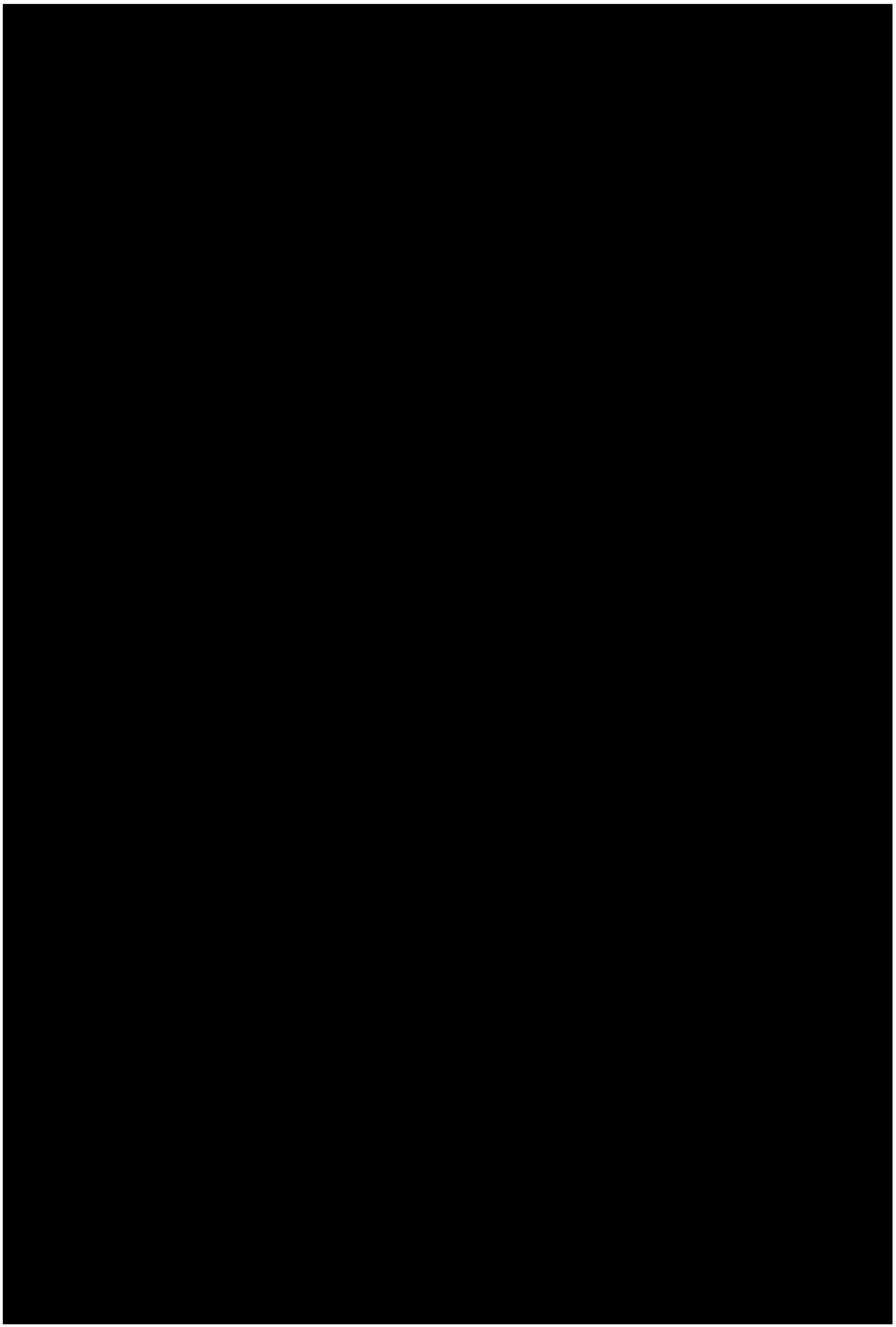
[redacted]



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303117/2020
Námitky

MMB/0303117/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303122
Příl.:

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

7370

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303122/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb1c

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

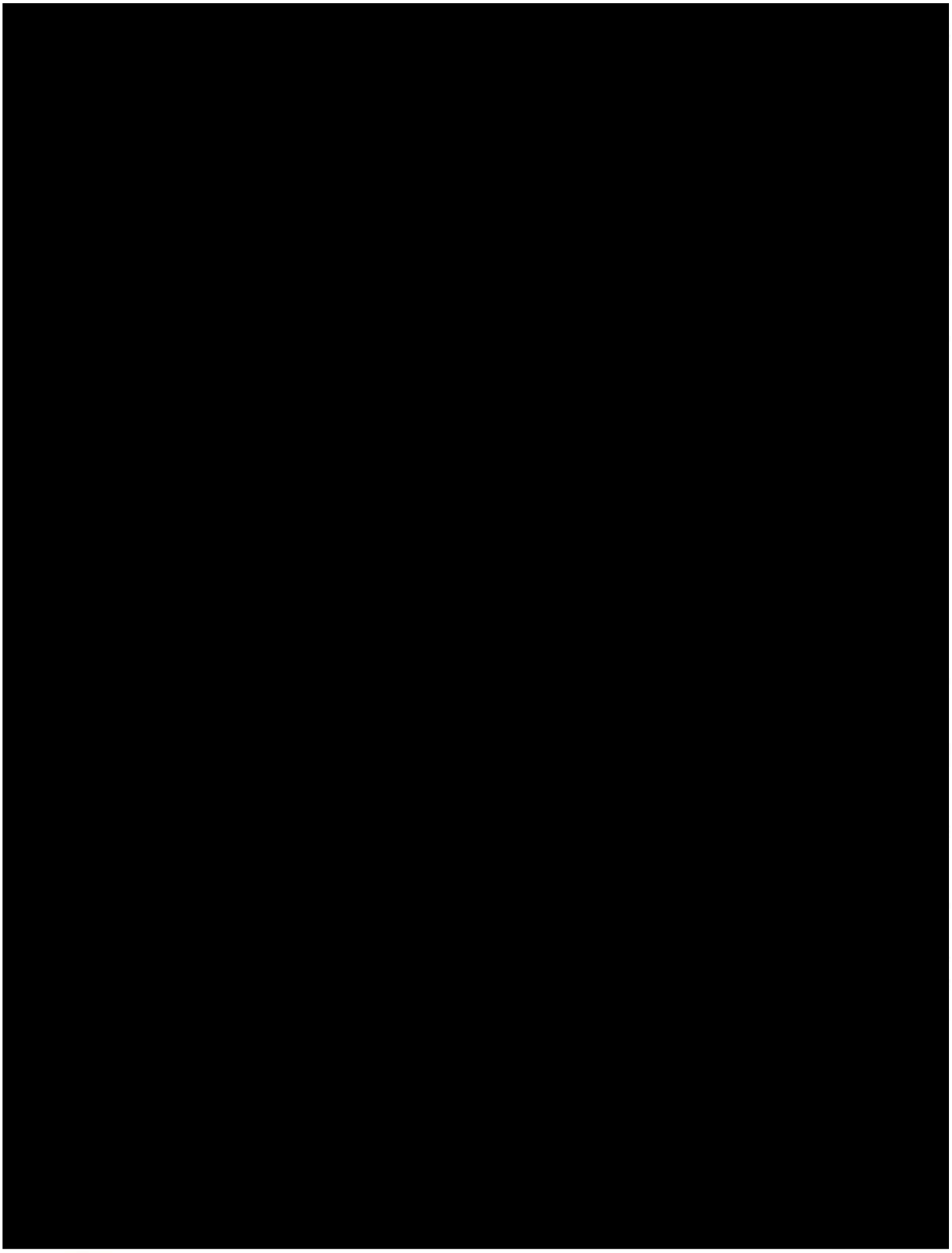
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]nek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita 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 nezpevněné 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 [redacted] 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 19.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

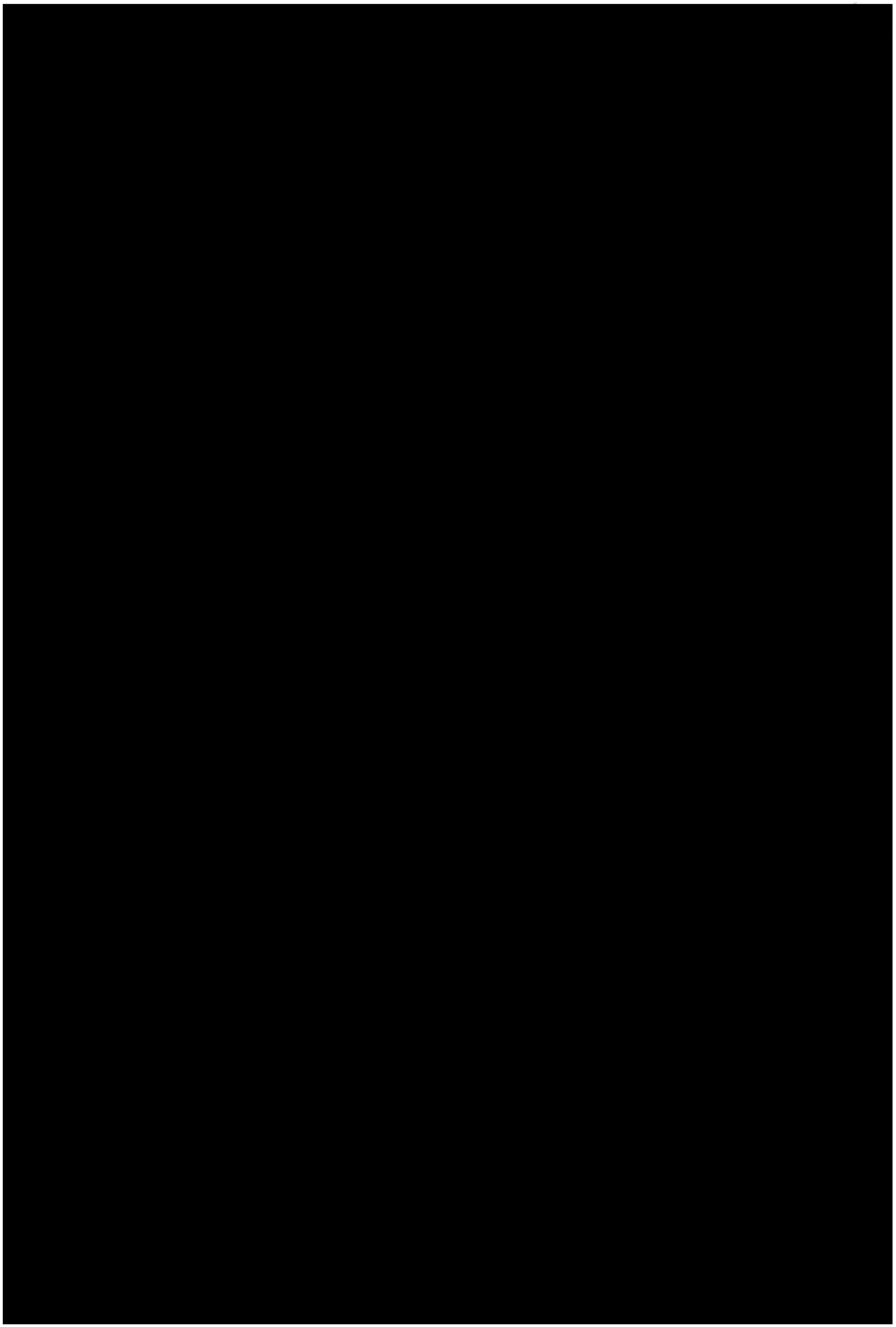
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303122/2020
Námitky

MMB/0303122/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303146
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7371

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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 par. [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 nezpevněné 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.

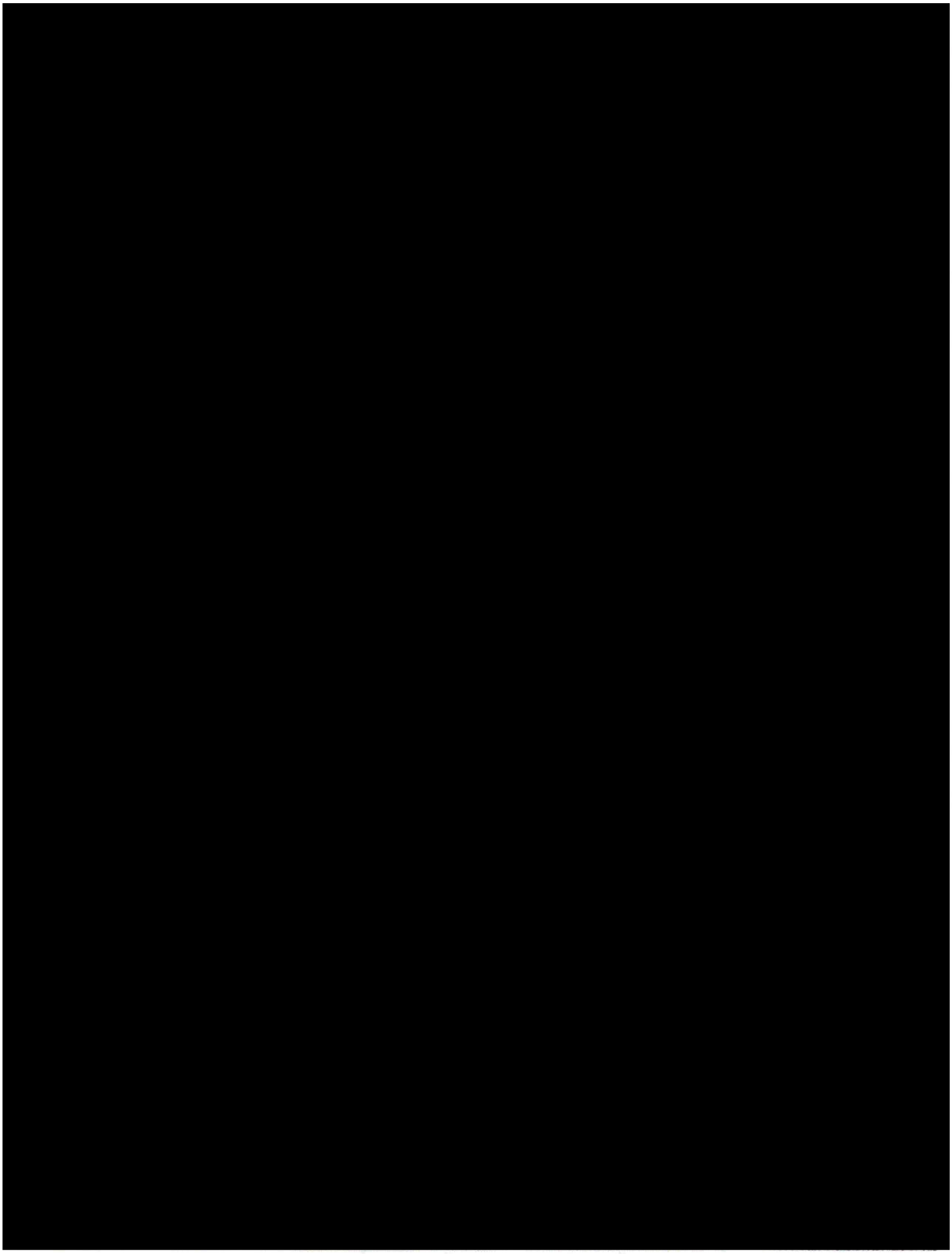
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 21.6.2020	Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVASTŘÍ ÚPRUB

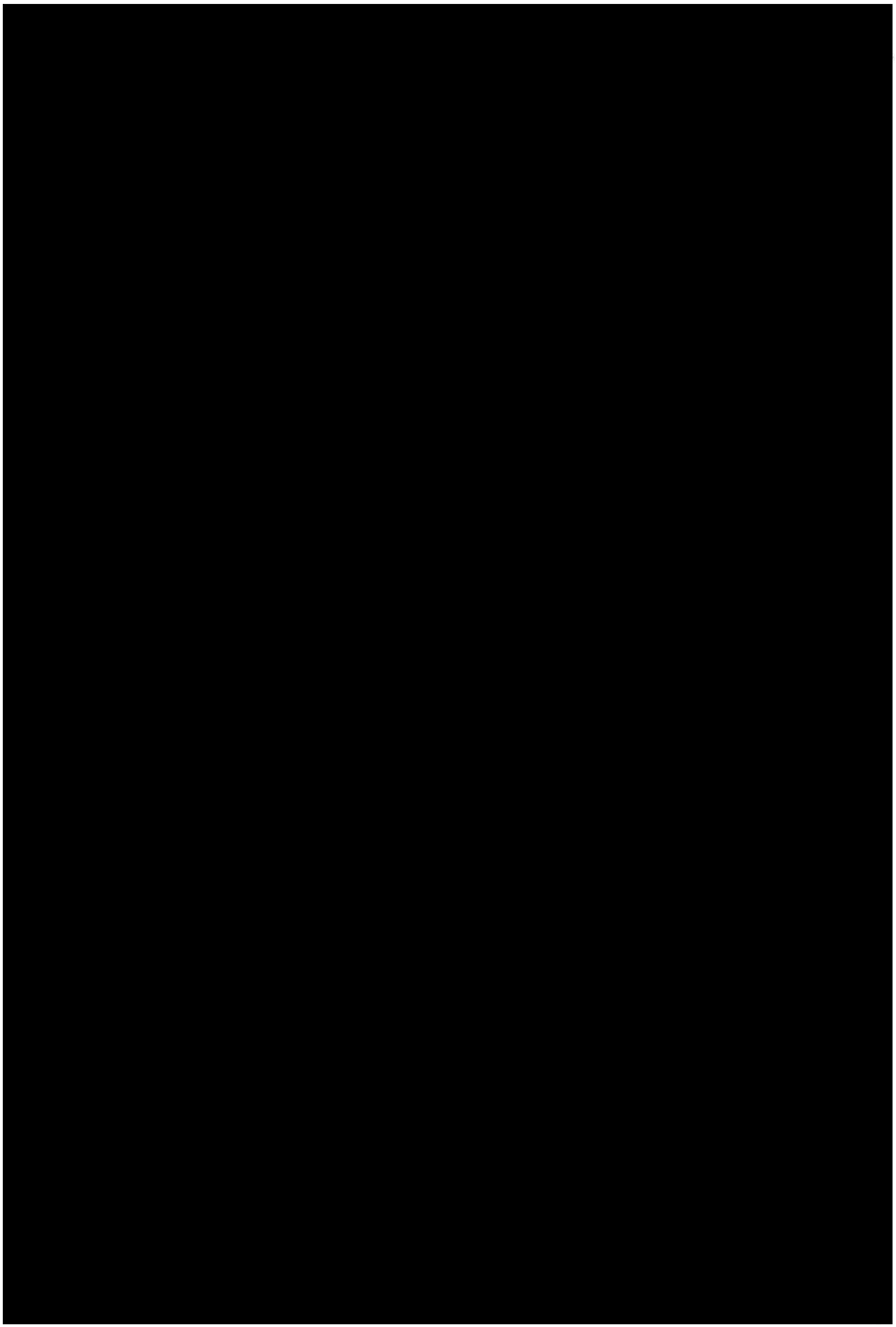
[redacted]



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303146/2020
Námitky

MMB/0303146/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303149
Příl.:

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

7372

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303149/2020

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brno	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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 nezpevněné 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.

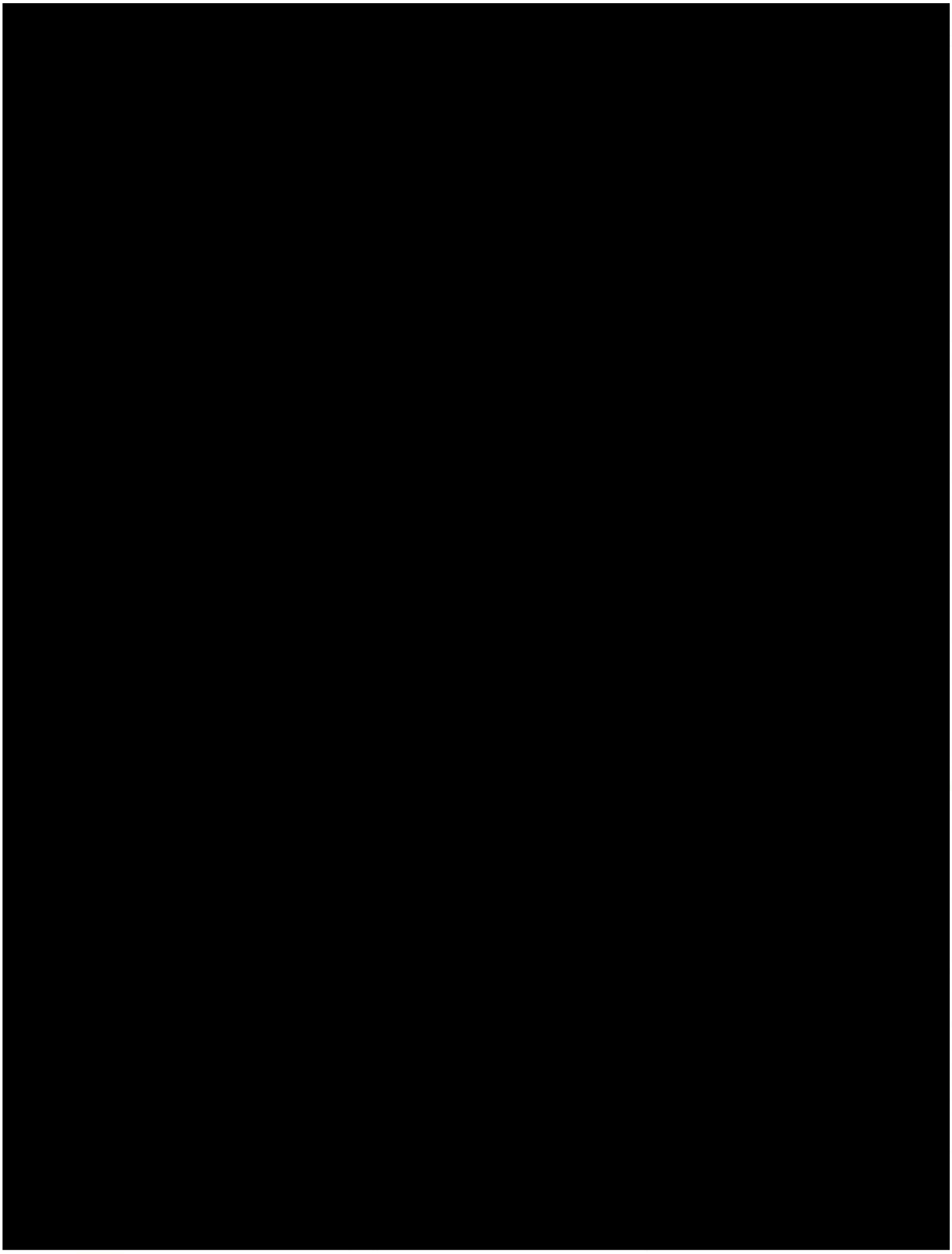
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného UPmB 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 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

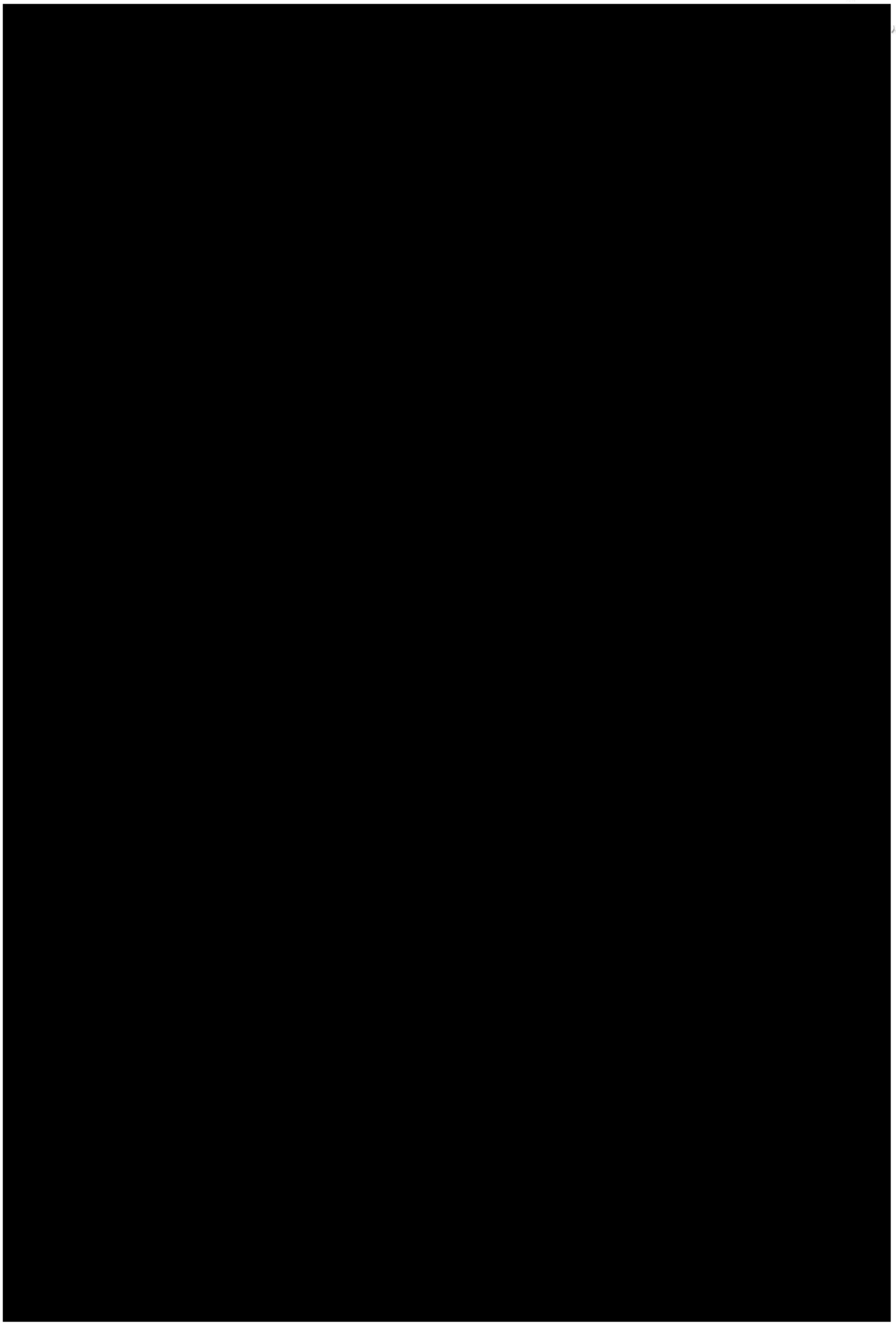
STAVAJÍCÍ ÚTMB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303149/2020
Námitky

MMB/0303149/2020

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.

7173

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303155
Příl.:

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303155/2020

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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]. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě[redacted]na pozemku par. [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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrn[redacted] Kn-7, par. č[redacted]k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPn[redacted] 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 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 Podpis: [redacted]

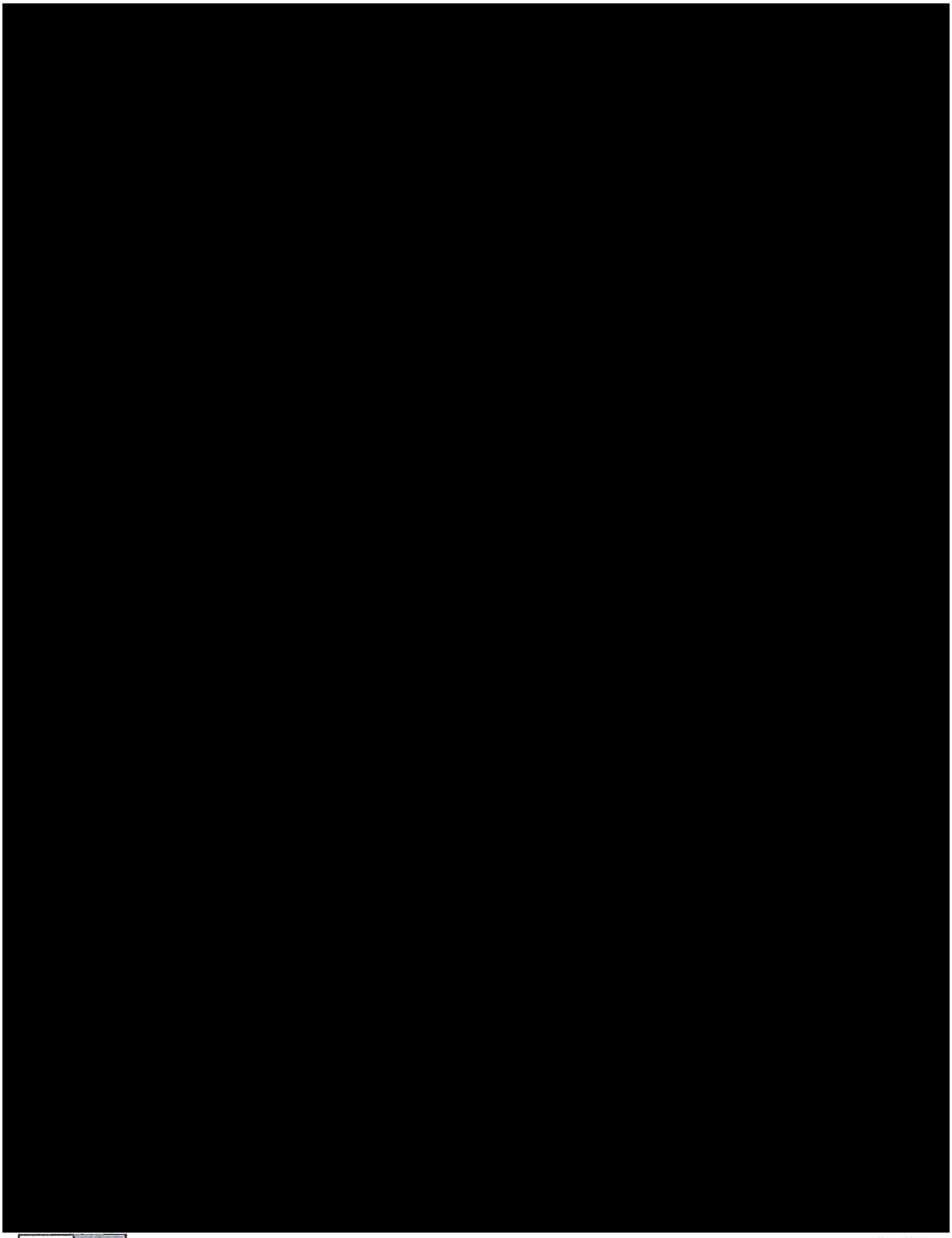
*nehodící se škrtněte

Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

GIS BRNO

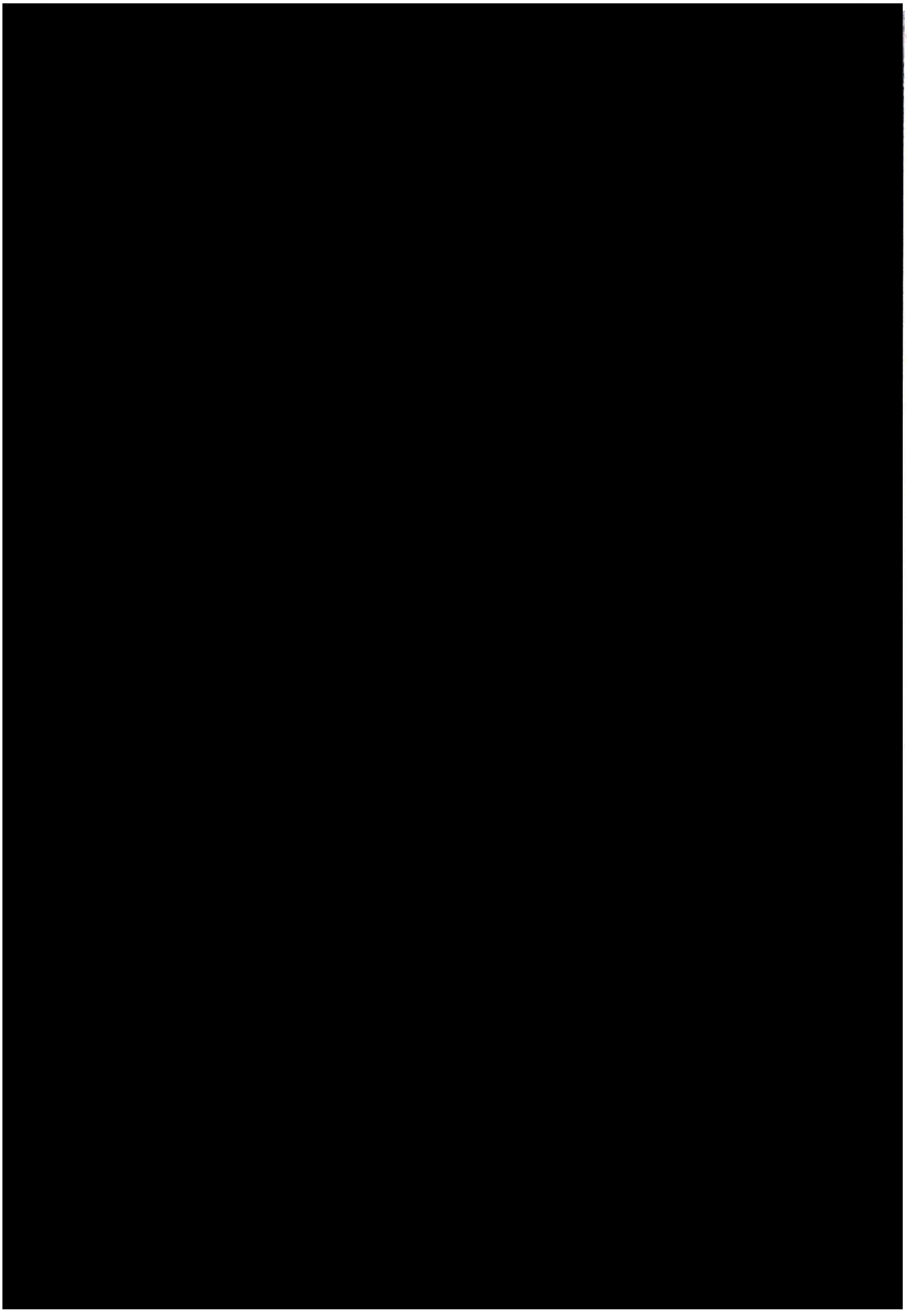
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



MMB/0303155/2020
Námitky

MMB/0303155/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29 -06- 2020

Č.j. MMB: 0303161

Příl.:

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

7374

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303161/2020

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

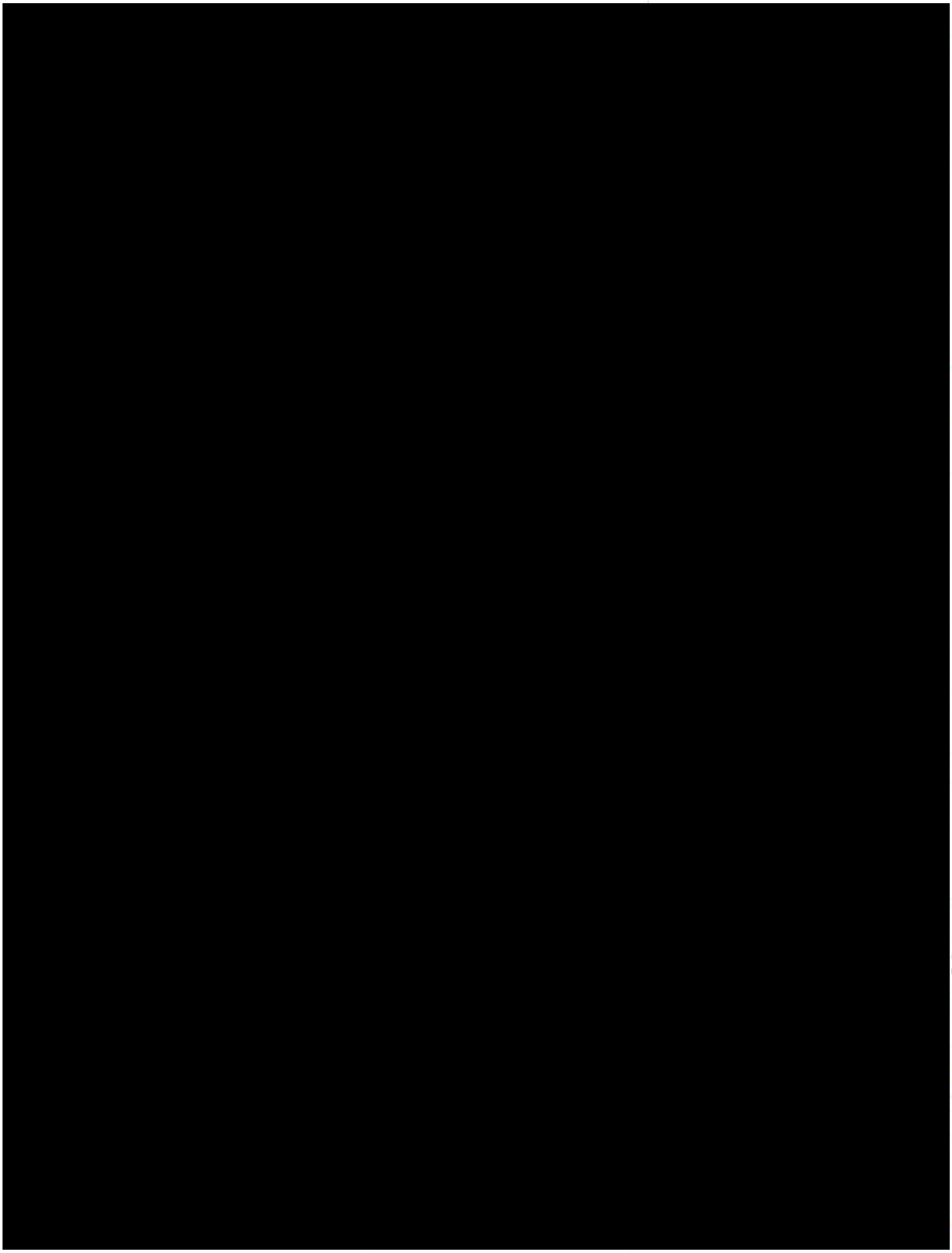
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] a pozemku par. č. [redacted] ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] 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] ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] 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 [redacted]

**nehodící se škrtněte*

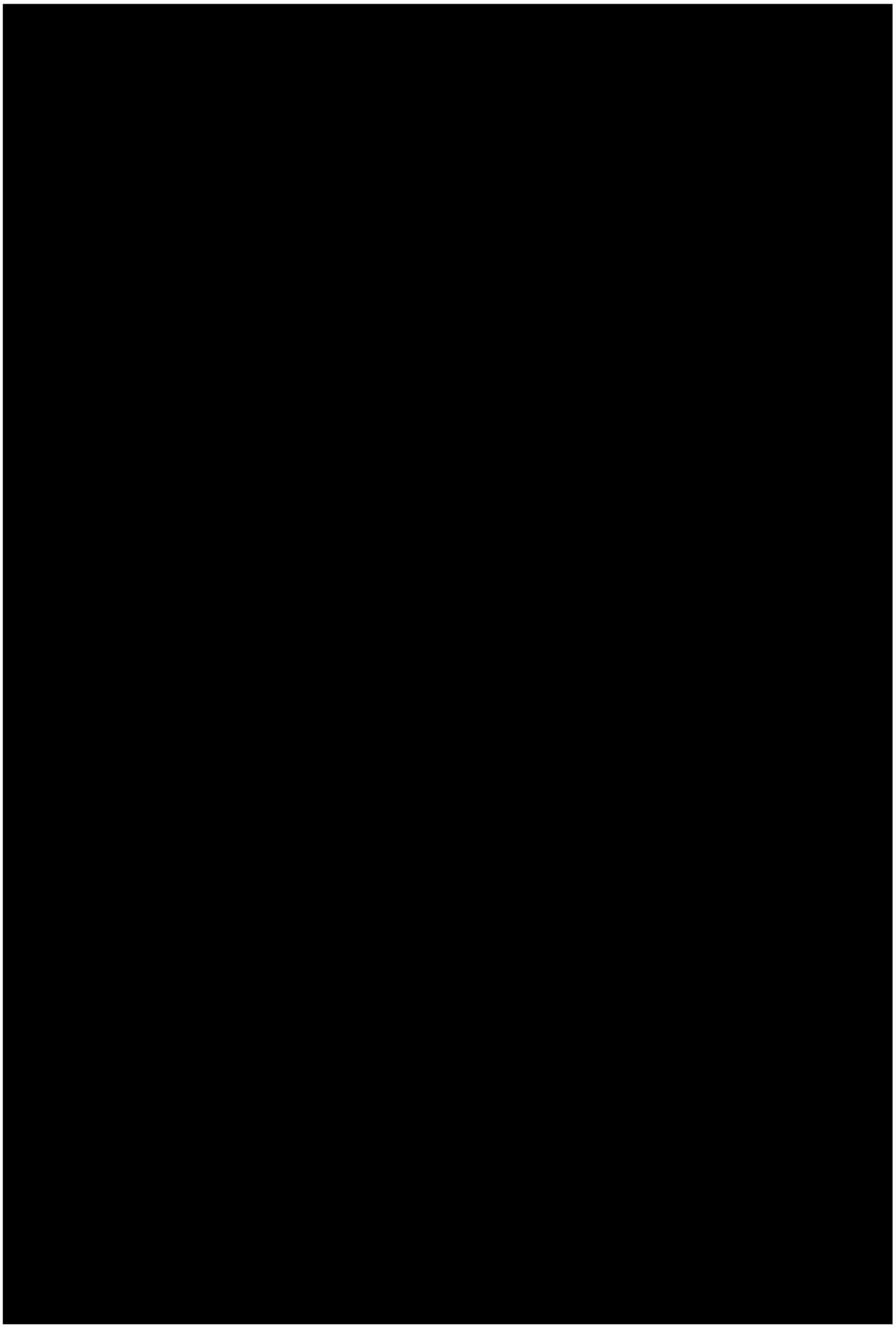
stávající ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303161/2020
Námitky

MMB/0303161/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29 -06- 2020
0303164

Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

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

7375

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303164/2020
listy: 1 přílohy:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
~~☐ ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

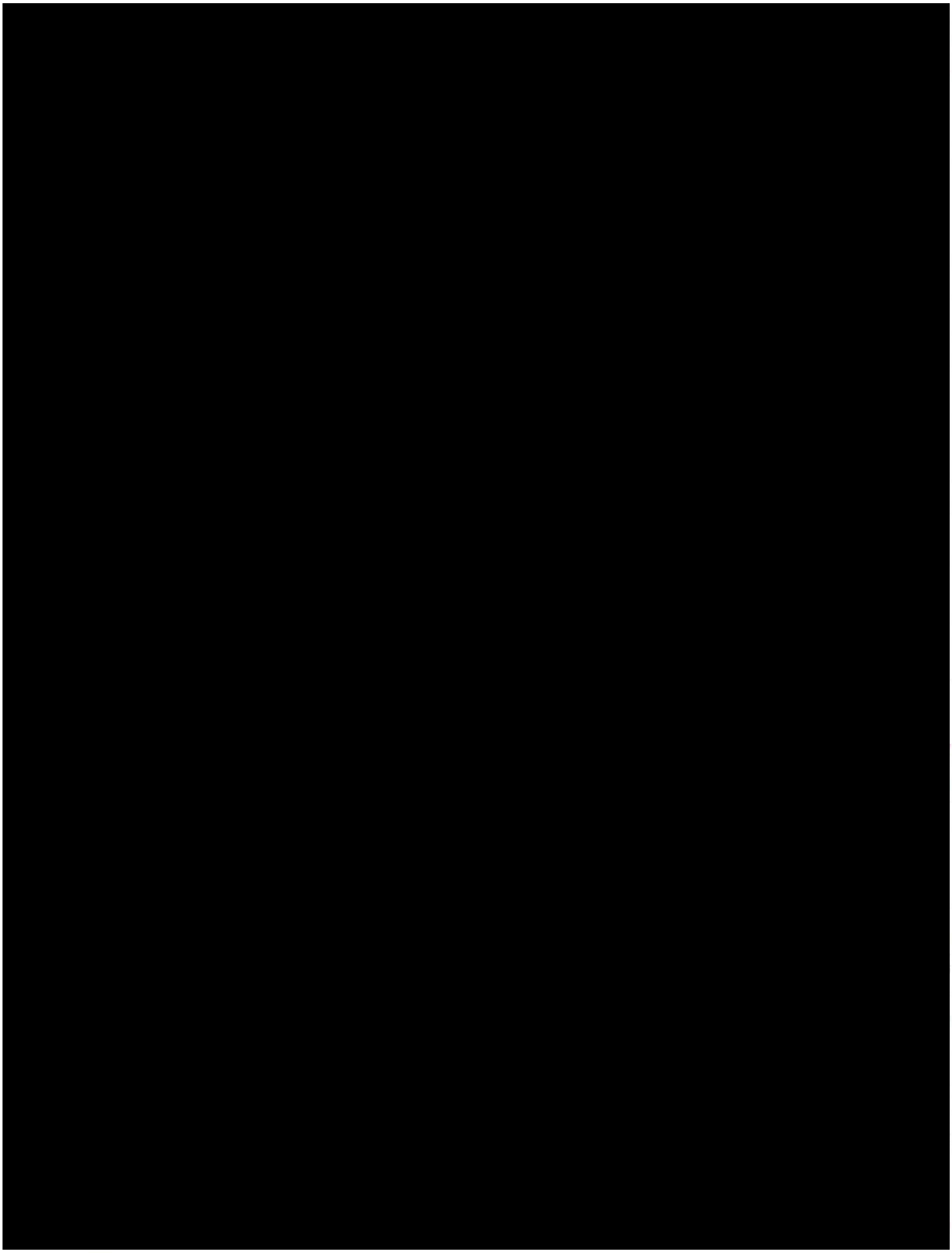
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom [redacted] na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 20.6.2020	Podp [redacted]

**nehodící se škrtněte*

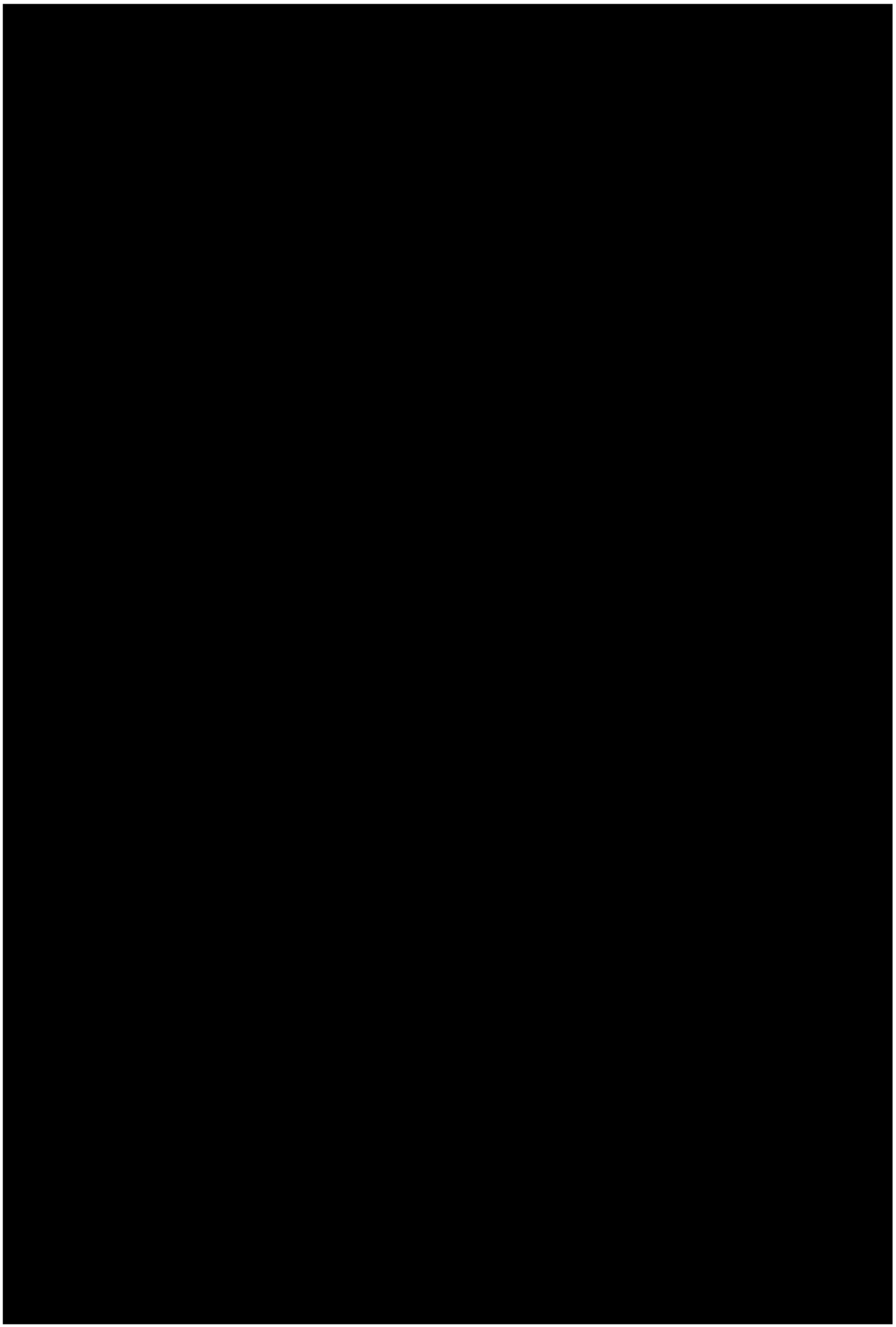
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303164/2020
Námitky

MMB/0303164/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303167
Příl.:

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

7376

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303167/2020
listy:1 přílohy:
druh. li/sv:
mmb1es7739bb53

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB -**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

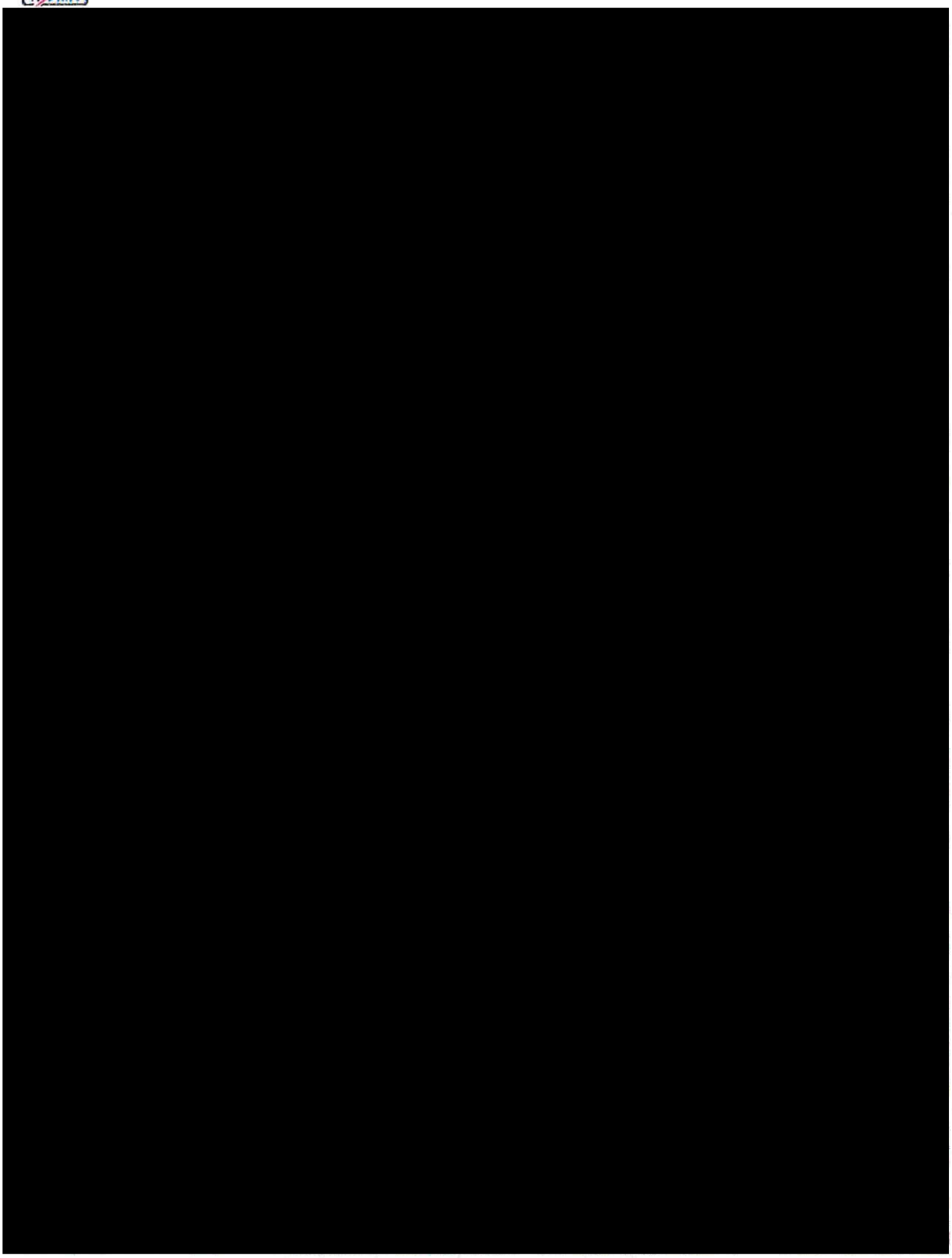
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné 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. [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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 19.6.2020	Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

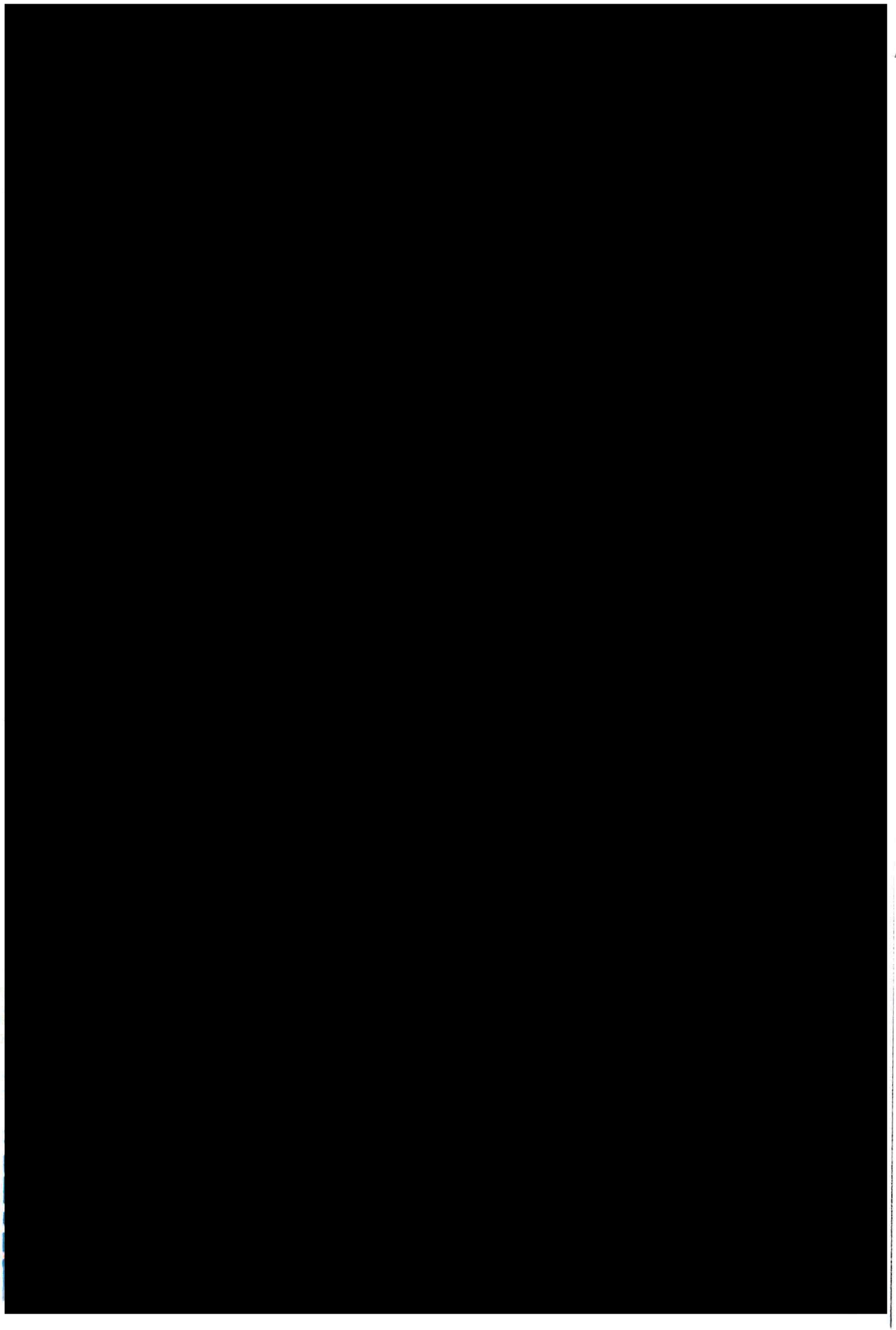
STAVEBNÍ ÚPRAVY



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303167/2020
Námitky

MMB/0303167/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303188
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7381

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303188/2020

Identifikační údaje podatele

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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, [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

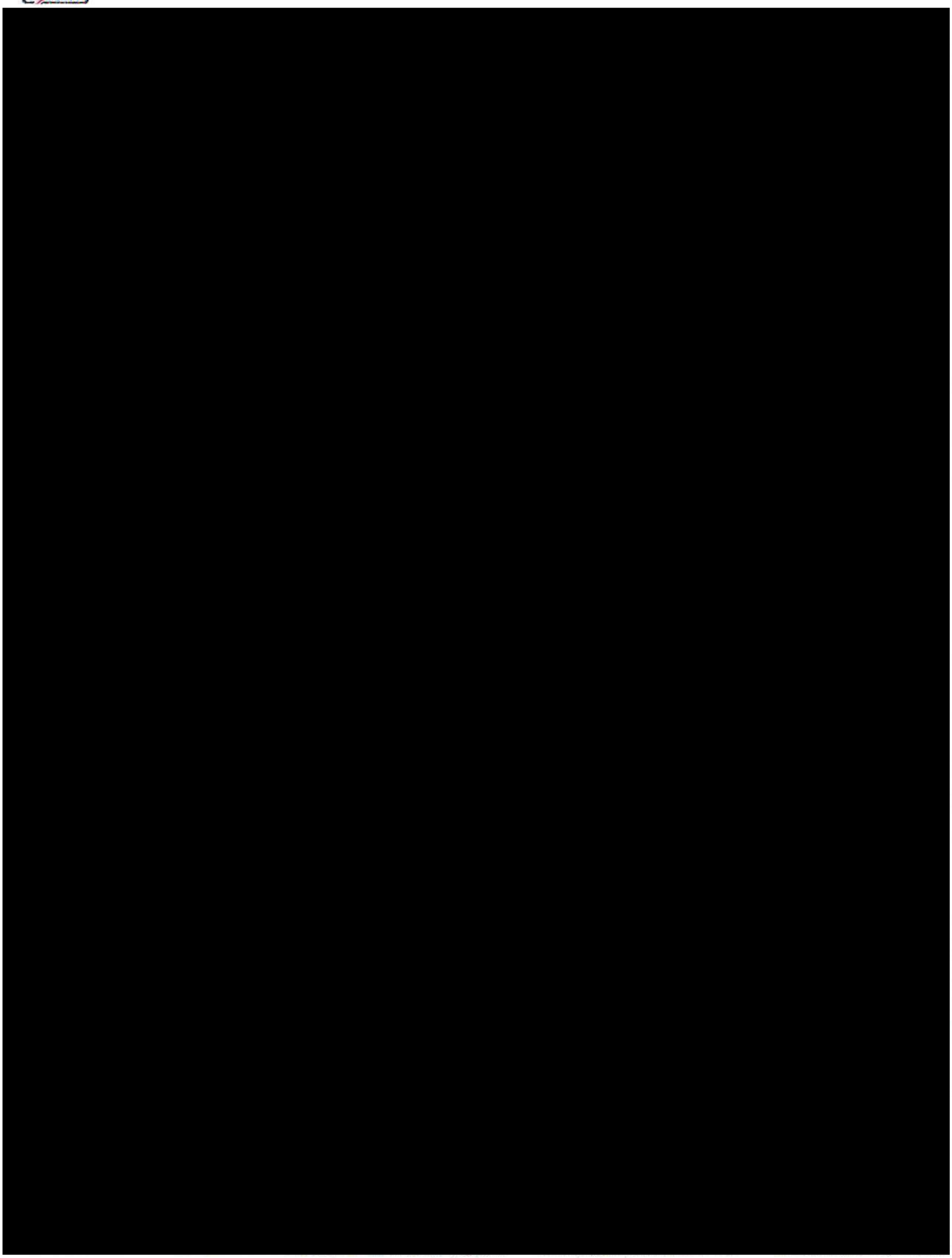
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné 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. [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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 22.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

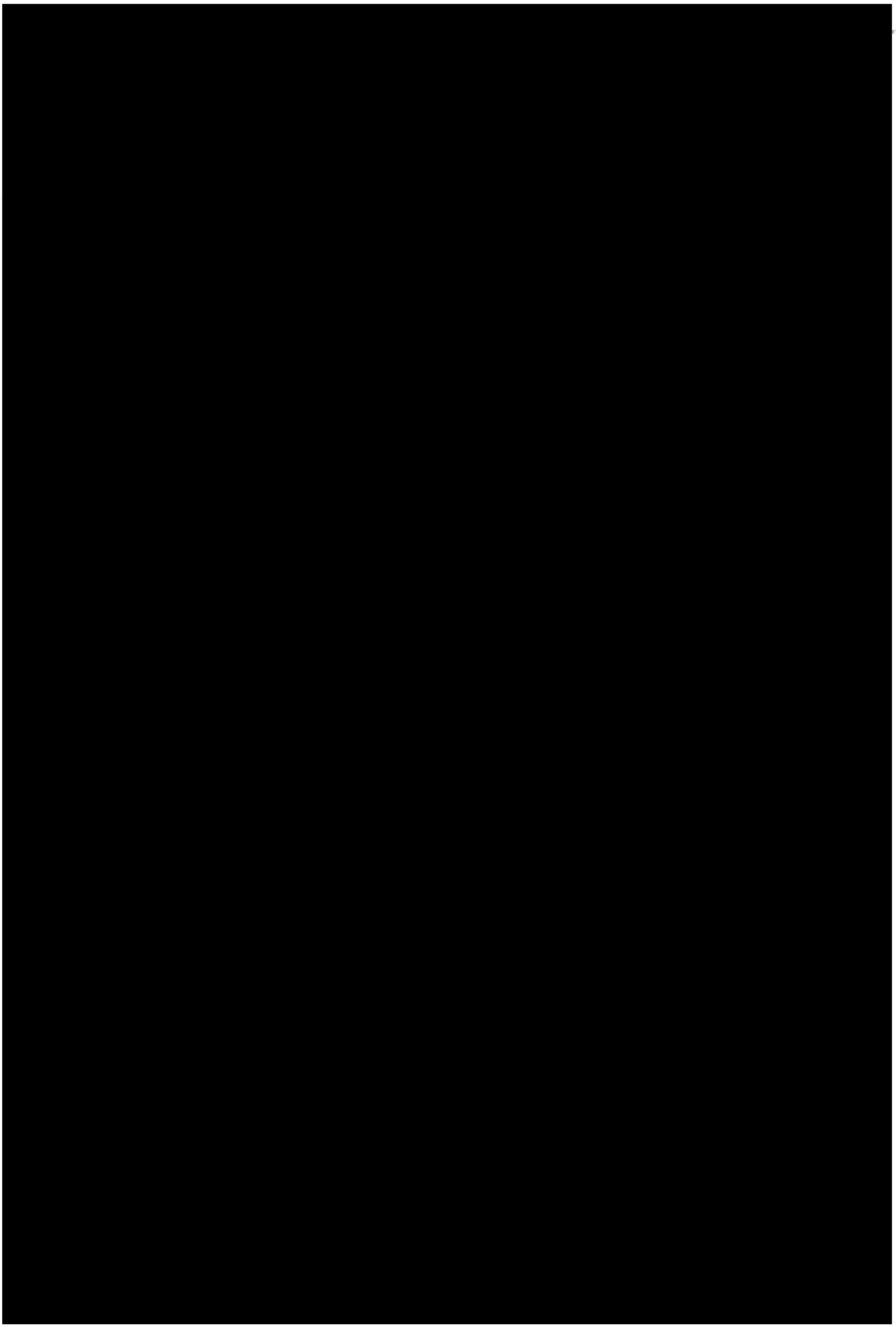
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303188/2020
Námitky

MMB/0303188/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303191
Příl.:

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

7380

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303191/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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. [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 nezpevněné 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.

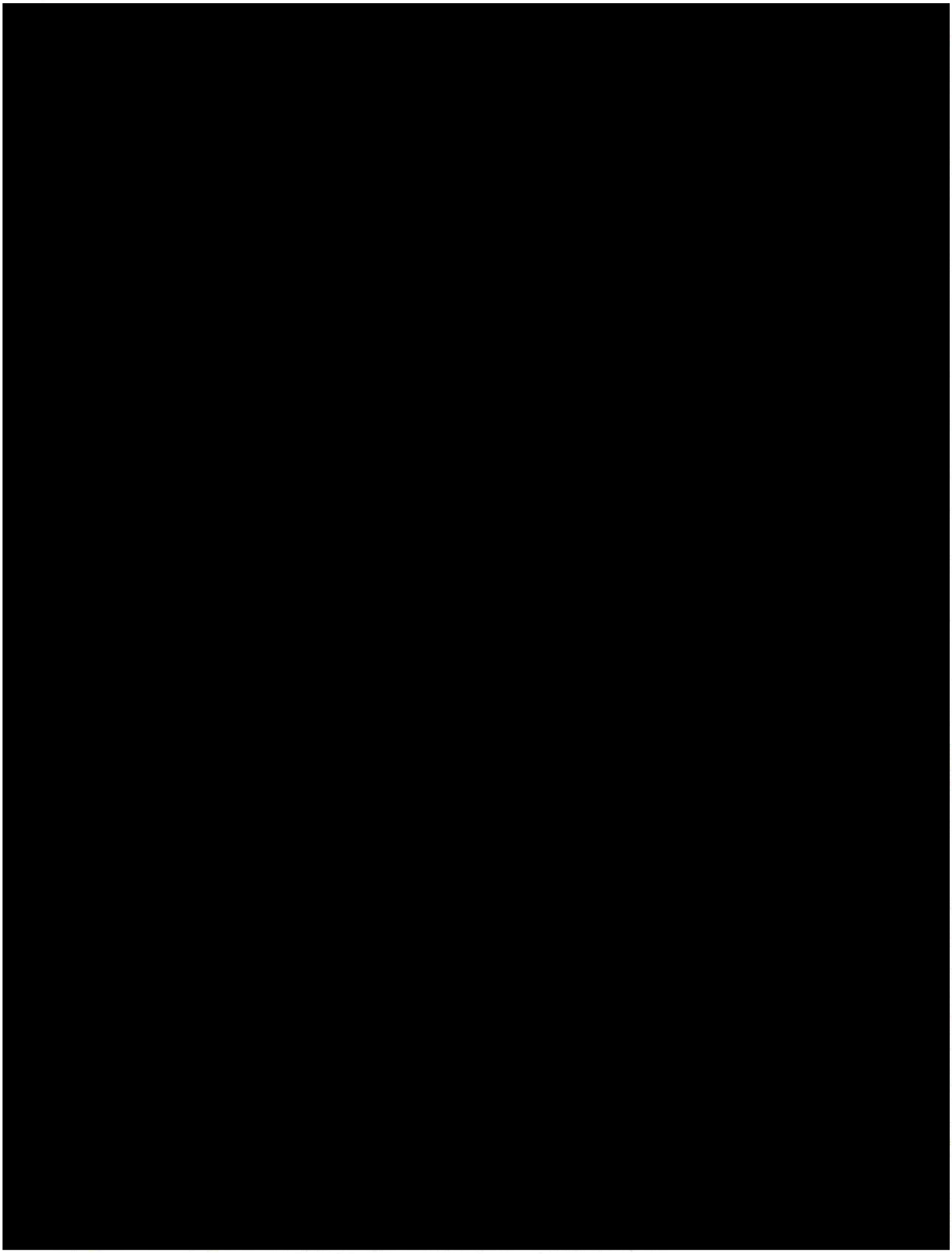
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného UPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně 23. 6. 2020	Podpi[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

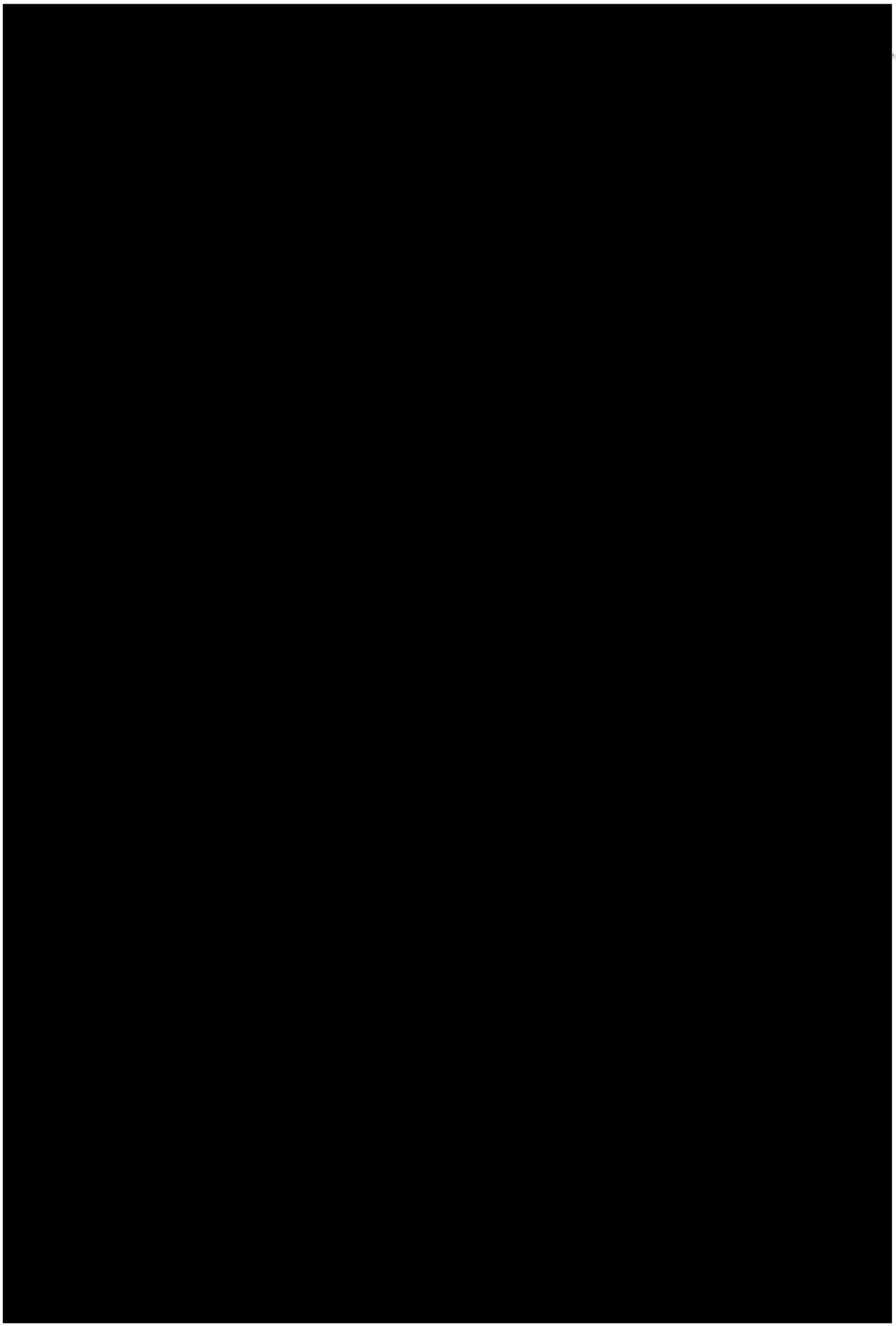
STAVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303191/2020
Námitky

MMB/0303191/2020

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.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303193/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb6b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303193
Příl.:
8068

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

V Brně dne 29. června 2020

A: Věcně shodná připomínka k návrhu Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti.

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s §23 odst. 2 a 3 a § 52 zákona č 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tyto věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Nesouhlasíme s návrhem rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí a požadujeme vyřazení rozvojové lokality z návrhu územního plánu.

A: Věcně shodná námitka návrhu Územního plánu Brna.

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s §23 odst. 2 a 3 a § 52 zákona č 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tyto věcně shodné námitky k návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem. Naše práva jsou přímo dotčena návrhem rozvojové lokality. Jsme vlastníky pozemků v rozvojové lokalitě Ob-5 Nadloučí:

[redacted]

Nesouhlasíme s návrhem rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí a požadujeme vyřazení rozvojové lokality z návrhu územního plánu.

Odůvodnění:

1. Vymezení rozvojové lokality **Ob-5 Nadloučí** je v rozporu s §18 stavebního zákona a v rozporu s urbanistickou koncepcí a stanovenými základními principy návrhu ÚPmB. Naše tvrzení opíráme o základní princip definovaný návrhem územního plánu uvedeným ve Vyhodnocení vlivu návrhů Územního plánu města na udržitelný rozvoj (dále jen „VVURU").
Zde je uvedeno:„ *Mezi základní principy návrhu ÚPmB patří zintenzivnění rozvoje v centrálních částech města na úkor expanze do volné krajiny".*
Vymezení plochy Ob-5 Nadloučí představuje expanzi do volné krajiny. Tato příměstská krajina vytváří v současné době důležitou rekreační základnu každodenní a víkendové rekreace obyvatel města a to nejen z přilehlé městské části.
Vymezení zastavitelné plochy Ob-5 Nadloučí je dalším posouváním rozhraní města a krajiny. Představuje neodůvodněné rozrůstání zástavby do příměstské krajiny. Je dalším neopodstatněným zabíráním neobnovitelného zdroje - zemědělské půdy. Vymezení plochy pro realizaci rezidenční zástavby je zde v příkrém střetu s veřejným zájmem. Ten spatřujeme v zachování možnosti rekreace v příměstské krajině, nezatížení těchto míst další zástavbou, v ochraně pohledově exponovaných míst a krajinného rázu. Plochy rozvojové lokality jsou součástí příměstské krajiny, která je pro nás sdílenou hodnotou, je součástí naší kvality života, představuje sociální pospolitost a sousedství.
Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem a úkolem územního plánování: „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako*

podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti". Vymezení rozvojové lokality je v přímém rozporu s cíly územního plánování a s republikovými prioritami PÚR kap. 2.2 bod 21: „*Cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace*".
Vzhledem k velké míře návrhu rozvojových ploch v městské části není argumentem nedostatečná kapacita ve vnitřních částech města.

2. Návrh rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury. Ve VVURU je vyhodnoceno dopravní napojení rozvojové lokality Ob-5 jako „*obtížně dopravně napojitelné*". Hlavní spolupůsobící skutečnosti jsou v VVURU uvedeny: „*Plochu Ob-5 je obdobně třeba podmínit rovněž realizací Ob/1 a zároveň i Ma/1 tak, aby nedocházelo k podstatnému zvýšení průjezdu po ulici Fryčajova. Zároveň je třeba v řešených plochách zajistit kapacity občanské vybavenosti v podobě školských zařízení v docházkové vzdálenosti.*".
Propojení Ob/1 nebylo schváleno zastupitelstvem MČ Maloměřice a Obřany. Ma/1 představuje výrazný konflikt s veřejným zájmem ochrany archeologického dědictví a zájmy ochrany přírody a krajiny.
Vymezení rozvojové lokality určené pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu by mělo být vyváženo odpovídající občanskou infrastrukturou, která je dle našeho názoru v současné době v městské části nedostatečně pokrytá. Tento stav věci se dotýká i mimoškolních aktivit, kdy v naší městské části jsou v současnosti minimální možnosti. Vyvolaná dojížďka za volnočasovými aktivitami neodpovídá koncepci města krátkých vzdáleností.
Zastavitelná plocha Ob-5 Nadloučí je v rozporu s vytvářením města krátkých vzdáleností, které má sílu eliminovat neustále narůstající individuální automobilovou dopravu.

3. Dalším tvrzením vyjádřeným v základních principech návrhu ÚPmB je: „*V okrajových částech města je rozvoj navrhován s ohledem na charakter území, ochranu ZPF a krajiny, návaznost na stávající infrastrukturu a dopravní limity.*"
Vymezená lokalita nerespektuje tyto principy. Vymezená lokalita má výrazné výškové převýšení. Charakteristické pro toto místo je otevřená expozice. Z hlediska klimatických poměrů se jedná o výraznou návětrnou plochu nevhodnou pro umístění ploch bydlení. Dalším aspektem výrazného převýšení je pohledová expozice nejen z blízkých, ale i dálkových pohledů. Tento argument opíráme také o VVURU. Ob-5 se dle vyhodnocení nachází na „*pohledově významném svahu*". Vymezení této rozvojové lokality je v rozporu s ochranou hodnot krajinného rázu.
Vyhodnocení dále uvádí že: *Téměř v celém území lokality Ob-5 je území s nerealizovatelným zasakováním.*" Toto vyhodnocení vytváří nevhodné podmínky pro umístění zástavby vzhledem k požadavkům § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

4. Ve vymezené ploše se prokazatelně nacházejí stanoviště živočichů, která jsou na seznamu ohrožených a zákony chráněných druhů, jako roháč obecný a nosorožík kapucínek.

Tato plocha je dnes součástí příměstské krajiny poskytující v pěší docházkové vzdálenosti zázemí pro každodenní a víkendovou rekreaci. Vyváženost kompaktní zástavby s dostupnými plochami pro rekreaci jsou klíčovými atributy kvality života. Proto je zcela zásadní tyto plochy ponechat v systému příměstské rekreace. Respektovat současnou lomovou hranu, která jasně definuje rozhraní mezi zastavěnými plochami města a volnou krajinou. Tato linie byla v předchozí ÚPD vymezena jako prvek ÚSES a je současnou zelení ukotvena.

5. Rozsah rozvojových ploch v kontextu celé MČ Maloměřice a Obřany výrazně přesahuje měřítko stávající urbanistické struktury. Takto definovaný rozvoj považujeme za nevyvážený, nadsazený a negativně ovlivňující sociální skladbu obyvatel MČ.

B. Zmocnění zástupce veřejnosti
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 jméno, příjmení, adresa, datum narození, aby je zastupoval/a jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podal/a námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal/a podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění
Toto zmocnění přijímáme:

[redacted]

Dne 29.6.2020 Podp[redacted]

[redacted]

Dne 29.6.2020 Podp[redacted]

V Brně dne 29. června 2020

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky

V předloženém seznamu občanů jsou dva uvedení vlastníci pozemků v rozvojové lokalitě Ob-5 ostatní občané jsou rozvojovou lokalitou negativně dotčeni.

Připojuji se k námitce/připomínce k **OB 5- Nadloučí** - Lokalita rozvíjí nízkopodlažní rezidenční zástavbu a plochy městské zeleně.

	Jméno, příjmení	*Datum narození*	*Trvalé bydliště*	*Občan Brna ANO/NE*	**Vlastník pozemku ANO/NE**	**Katastrální území/ parcela číslo**	*Podpis*
1.	[redacted]						
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
11.							
12.							
13.							

MMB/0303193/2020
Zástupce veřejnosti

MMB/0303193/2020

Námitka

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pokyny pro zpracování Návrhu nového ÚPmB schválené ZMB v červnu 2018 obsahovaly k lokalitě Ob-5 "Nadloučí" pokyn na vymezení územní rezervy z důvodu neexistence trasy silnice 43 na území města v územně plánovací dokumentaci. Zpracovatel nového ÚP přesto v Návrhu ÚP pro veřejné projednání v červnu 2020 lokalitu vymezil jako rozvojovou, pro rozvoj bydlení a městské zeleně.

Trasa silnice 43 se v září 2020 schválenou 1. aktualizací ZUR JmK promítla do nadřazené územně plánovací dokumentace a nový ÚP na tuto skutečnost v další fázi upraveného návrhu ÚP, u sytému silniční dopravy reagoval. (Pominul tím podstatný důvod pro vymezení více území v městě Brně jako územní rezervy a úkolem zpracovatele ÚP bylo posoudit aktivaci územích rezerv.)

ZUR JmK městu Brnu zároveň ukládají řešit v územním plánu trasu silničního obchvatu MČ, tím bude cílové řešení rozvoje MČ pro bydlení provázáno s obchvatovou komunikací, která dopravnímu zatížení MČ odlehčí.

Lokalita Ob-5 "Nadloučí" byla při projednání nového ÚP kladně vyhodnocena z hlediska záboru zemědělského půdního fondu Není důvodné lokalitu Ob-5 převádět do územních rezerv: cílové řešení území dle ÚP bude obsahovat komplexní řešení rozvoje bydlení včetně nezbytného rozvoje dopravní infrastruktury. Naopak do územních rezerv č. B-12 a č. B-13 byly po veřejném projednání v červnu 2020 převedeny další původně navržené rozvojové lokality pro rozvoj bydlení Ob-1 a Ob-4, které souvisely s komunikací Ob/1. Zrušením obou rozvojových lokalit bude nový rozvoj území MČ pro rezidenční využití výrazně eliminován a situován do jedné lokality.

Z doplněného Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (posouzení SEA) a projednání Návrhu ÚP nakonec pro lokalitu vyplynuly podmínky jak pro dopravní infrastrukturu (dopravní napojení nově vymezovaných zastavitelných ploch), tak pro infrastrukturu technickou (možnosti odkanalizovaní) – viz karta lokality Ob-5 textové části Výroku.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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: 0303206
Příl.:

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

7493

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303206/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb77

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 Dolní Heršpice, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno – Jih
Katastrální území	Dolní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno – k.ú. Dolní Heršpice, p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Zařazení do stavební návrhové plochy bydlení – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

Změna zařazení z plochy veřejných prostranství (O) dle řešení obsaženého v platném ÚPmB mimo můj pozemek – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

V Brně dne 26.6.2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

V Brně dne 26.6.2020

Příloha - Uplatnění námitky k Návrhu územního plánu města Brna ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vážení,

seznámil jsem se s Návrhem územního plánu města Brna, dostupným na webových stránkách Portálu územního plánování města Brna https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/ (dále také jako „návrh ÚP").

Dle výpisu z listu vlastnictví č. [redacted] jsem vlastníkem pozemku p.č. [redacted] (dále také jako „dotčená nemovitost").

Dle platného územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena jakožto celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Dle návrhu nového územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena podstatnou částí do plochy veřejných prostranství (O) a pouze zbývající část zůstává zařazena do stabilizované plochy bydlení (B/r1) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Proti navrhovanému zařazení dotčené nemovitosti jsem nucen jako vlastník ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona uplatnit k návrhu Územního plánu města Brna v zákonné lhůtě písemné námitky, které odůvodňuji následovně:

1) **Námitka proti zařazení pozemku do plochy stabilizované**

Jak již bylo výše uvedeno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje dotčenou nemovitost do stabilizované plochy bydlení (B/r1)

Naproti tomu platný územní plán zařazuje dotčenou nemovitost jako celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Dle platného územního plánu se rozumí *plochou návrhovou dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.* Naopak *plochou stabilizovanou* se dle návrhu územního plánu rozumí *ta část území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit* (obdobně jako ve stávajícím ÚP).

V této souvislosti zdůrazňuji, že dotčená nemovitost není pokračováním plochy zahrad stávajících staveb přístupných z ulice Osamělá, tak, jako je tomu u sousedních parcel, ale jedná se o samostatně vyčleněnou parcelu s přístupem plánovaným z budoucí komunikace situované vedle rozvojové plochy DH-3 Hošek Motor Vídeňská. Na dotčené nemovitosti plánuji po provedení zmiňované komunikace realizovat stavbu rodinného domu.

Zastupitelstvo města Brna na svém červnovém zasedání schválilo a vydalo soubor změn 43- (blíženi změnu ÚPmB označenou B36/15-0/Z), která v rámci řešeného území odlišně řešila vymezení plochy KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, která dále pokračuje okolo mého pozemku.

V souladu s ust. § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, je v území založen nový právní stav, který je nutno po dobu minimálně 5 let neměnit, v opačném případě je založen důvod pro náhradu škody. Podle dostupných informací má být nový ÚP vydán v roce 2022, tj. za 2 roky. Pokud nebude vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANTSVÍ upraveno, pak dojde k přímému dotčení mého pozemku, změně právního stavu v území a založení práva na náhradu za změnu v území.

Vzhledem k výše uvedenému požaduji zachovat právní stav v území po stavebním zákonem určenou dobu 5 let a zachování pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Horní Heršpice součástí návrhové plochy bydlení. Žádám tedy změnu vymezené plochy bydlení z plochy stabilizované na plochu návrhovou, případně vymezení nové plochy návrhového bydlení.

2) **<u>Námitka proti zařazení části pozemku do plochy veřejných prostranství (O)</u>**

Jak již bylo výše popsáno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje podstatnou část dotčené nemovitosti do plochy veřejných prostranství (O) a pouze zbývající část zůstává zařazena do stabilizované plochy bydlení (B/r1).

Naproti tomu platný územní plán zařazuje dotčenou nemovitost jako celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Jak jsem již uvedl, na dotčené nemovitosti plánuji realizovat stavbu rodinného domu. Navrhovaným zařazením části dotčeného pozemku do plochy veřejných prostranství (O) by byla realizace této stavby značně ztížena. Navíc, v sousedství je připravena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracována firmou CODEVINTEC COMPANY a.s., která v tomto území řeší mj. i umístění příslušné pozemní komunikace, a to výlučně v ploše vymezené platným územním plánem, tedy pouze na pozemku p.č. 490 v k.ú. Dolní Heršpice, bez přesahu na pozemky v k.ú. Horní Heršpice. K uvedené dokumentaci bylo již vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB dne 24.10.2018 pod č.j. MMB/0054105/2018/Dom.

Zastupitelstvo města Brna na svém červnovém zasedání tohoto roku schválilo a vydalo soubor změn 43- (blížeji změnu ÚPmB označenou B36/15-0/Z), která v rámci řešeného území odlišně řešila vymezení plochy KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, která dále pokračuje okolo mého pozemku.

V souladu s ust. § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je v území založen nový právní stav, který je nutno po dobu minimálně 5 let neměnit, v opačném případě je založen důvod pro náhradu škody. Podle dostupných informací má být nový ÚP vydán v roce 2022, tj. za 2 roky. Pokud nebude vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANTSVÍ upraveno, pak dojde k přímému dotčení mého pozemku, změně právního stavu v území a založení práva na náhradu za změnu v území.

Vzhledem k výše uvedenému požaduji zachovat právní stav v území po stavebním zákonem určenou dobu 5 let a upravit plošné vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (O) podle řešení obsaženého v platném ÚPmB mimo můj dotčený pozemek.

Úprava návrhu územního plánu podle mého názoru plně dostojí požadavkům kladeným na cíle a úkoly územního plánování ve smyslu platné právní úpravy a navíc bude v souladu s navrhovaným využitím dotčené nemovitosti a lépe uspokojí moje vlastní požadavky na kvalitu a způsob využívání dotčené nemovitosti v mém vlastnictví.

Předem [redacted] řízení a jsem s pozdravem

[redacted]

MMB/0303206/2020
Námitky

MMB/0303206/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatel požaduje zachování zařazení do plochy návrhové bydlení podle platného ÚPmB, a dále úpravu plošného vymezení rozhraní ploch "B" a "O" podle platného ÚPmB s odkazem na ZMB v červnu roku 2020 vydanou změnu platného ÚPmB ozn. B 36/15-0/Z.

Požadavku žadatele na zachování stavu plochy B nelze vyhovět, protože nelze v měřítku připravovaného ÚPmB 1: 10 000 vymezit novou plochu B v rozsahu jednoho pozemku - byla by nezobrazitelná. Dotčená plocha B byla skutečně v platném ÚPmB vedena jako návrhová plocha BC. Připravovaný ÚPmB celou plochu převedl, vzhledem k realizaci podstatné části výstavby, do plochy stabilizované, čímž ovšem není znemožněna realizace stavebních záměrů, a proto lze požadavek považovat za částečně bezdůvodný - podmínky pro výstavbu se změnou stavu plochy zásadně nezměnily.

Požadavku podatele na zachování plošného vymezení rozhraní ploch B a O podle platného ÚPmB s odkazem na vydanou změnu platného ÚPmB ozn. B 36/ 15-0/Z ve vztahu k § 102 stavebního zákona lze vyhovět částečně s ohledem na navrženou návrhovou plochu O, která má v cílovém stavu vytvořit územní podmínky pro dopravní obsluhu území v zákonem požadovaných parametrech.

Plošné vymezení plochy O a její rozsah lze upravit s ohledem na minimalizaci dotčení pozemku p.č. 1903/5 k.ú. Horní Heršpice. Rozsah úpravy musí být prověřen a navržen zpracovatelem připravovaného 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
0303218
Č.j. MMB:
Příl.:

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

7492

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303218/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb86

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 Bystrc, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno – k.ú. Bystrc, p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna způsobu využití plochy ze stabilizované plochy rekreace (R) na plochu komerční vybavenosti (W) – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

Změna indexu výškové úrovně z 1 na index 2 – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

V Brně dne 26.6.2020

Podpis: [redacted]

nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

V Brně dne 26.6.2020

Příloha - Uplatnění námitky k Návrhu územního plánu města Brna ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vážení,

seznámil jsem se s Návrhem územního plánu města Brna, dostupným na webových stránkách Portálu územního plánování města Brna https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/ (dále také jako „návrh ÚP").

Dle výpisu z listu vlastnictví [redacted] pro k.ú. Bystrc, obec Brno jsem vlastníkem **pozemku p.č.** [redacted] (dále také jako „dotčená nemovitost").

Dle platného územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena do plochy s objekty pro individuální rekreaci, v níže jsou mj. podmíněně přípustné jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Dle návrhu nového územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena do stabilizované plochy rekreace (R) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Proti navrhovanému zařazení dotčené nemovitosti jsem nucen jako vlastník ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona uplatnit k návrhu Územního plánu města Brna v zákonné lhůtě písemnou námitku, kterou odůvodňuji následovně:

1) **Námitka proti zařazení pozemku do stabilizované plochy rekreace (R) a výškové regulaci**

Jak již bylo výše uvedeno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje dotčenou nemovitost do stabilizované plochy rekreace (R) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Oproti platnému územnímu plánu však již neumožňuje realizovat, a to ani jako podmíněně přípustné stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad (srov. čl. 6.3.3.13 Závazné textové části návrhu ÚP Brno).

V této souvislosti bych rád uvedl, že pro dotčenou nemovitost byla v minulosti zpracována kompletní dokumentace pro územní řízení pro stavbu školící středisko „Houseboat" a veškeré potřebné podklady, dále provedeno územní řízení a vydáno územní rozhodnutí dne 5.7.2016 pod sp. zn. OST/OBC/352-16/Kri, které však s ohledem na podané odvolání sousedem nenabylo právní moci. Navrhovaný záměr kombinují stravovací služby se školícími prostory byl však dle vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB vydaného dne 18.7.2012 pod č.j. MMB/0221591/2012/Krš na dotčené nemovitosti přípustný, přičemž vhodně doplňoval obsluhu stávajícího území a navazoval na plochu parkoviště situovanou na vedlejších pozemcích p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc.

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu města Brna v okolí neuvažuje s vymezením plochy pro tyto služby, navrhuji:

a) **změnu vymezené plochy rekreace z R/r1/i na R/v2, případně W/v2,**
b) **případně vymezení nové samostatné plochy R/v2, případně W/v2, zahrnující dotčený pozemek p.č. [redacted] k.ú. Bystrc,**

to vše s cílem vytvořit územní podmínky umožňující realizaci záměru stravovacích a dalších doplňkových služeb.

Úprava návrhu územního plánu podle mého názoru plně dostojí požadavkům kladeným na cíle a úkoly územního plánování ve smyslu platné právní úpravy a navíc bude v souladu s navrhovaným využitím dotčené nemovitosti a lépe uspokojí moje vlastní požadavky na kvalitu a způsob využívání dotčené nemovitosti v mém vlastnictví.

Předem d[redacted] řízení a jsem s pozdravem

[redacted]

Příloha:

- Územní rozhodnutí ze dne 5.7.2016 pod sp. zn. OST/OBC/352-16/Kri,
- Vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB vydaného dne 18.7.2012 pod č.j. MMB/0221591/2012/Krš

Úřad městské části města Brna, Brno - Bystrc

nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno tel. 546 125 111 fax: 546 125 220 e-mail: podatelna@bystrc.cz

Odbor stavební

Číslo jednací:	**16-06791/SU/KRI**
Spisová značka:	**OST/OBC/352-16/Kri**
	16-06791/SU/8
Oprávněná úřední osoba:	Ing.arch. Krejčová
Telefon:	546125130
E-mail:	ost@bystrc.cz
Datum:	5.7.2016

Územní rozhodnutí č. 413

Odbor stavební Úřadu městské části města Brna v Brně - Bystrci jako obecný stavební úřad věcně příslušný podle § 13, odst. 1, písmeno d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") a místně příslušný podle § 11, odst. 1, písmeno b) zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen „správní řád") po projednání žádosti [redacted]

vydává podle § 92, odst. 1 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

rozhodnutí o umístění stavby

[redacted]

Zpracovatel dokumentace: ing. Pavel Blahoš, ČKAIT 1005247
Jedná se o novostavbu, stavbu trvalou.
Druh stavby: občanská vybavenost – restaurace

Území dotčené vlivy stavby: pozemky přímo dotčené umístěním stavby, což jsou pozemky p. [redacted]

Stručný popis navrhovaného umístění stavby:
Volně stojící stavba nepravidelného půdorysu, max. půdorysné rozměry 28,144 x 7,36 m, 2 nadzemní podlaží, 2. NP ustupující, s využitou částí střechy nad 1. NP pro venkovní terasu. Objekt je nepodsklepený. Zastřešení navrženo obloukovou střechou, max. výška střechy od úrovně podlahy v 1. NP je 7,895 m. Úroveň ±0,000 =240,7 m.n.m. Terasa ve 2.NP je krytá ocelovou konstrukcí. K objektu jsou přisazeny dvě venkovní schodiště, podél SZ fasády a podél SV fasády.
Zastavěná plocha budovy: 208,8 m2
Obestavěný prostor: 1785 m3.
Zpevněné plochy : 277 m2
Kapacita restaurace : 36 míst k sezení
Konstrukční řešení : vnější zdivo v 1. NP z dřevocementových tvárnic, ve 2. NP sendvičové stěny. Příčky v 1. NP z tvárnic POROTHERM, ve 2. NP sádrokarton. Vodorovná nosná konstrukce stropu nad 1. NP je železbet. monolitická deska. Venkovní schodiště budou ocelová. Zastřešení 2. NP bude má obloukové. Služební vstup a venkovní schodiště o 2. NP jsou kryty plachtami. Za objektem v severní části p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc bude provedena opěrná stěna výšky cca 1,6 – 1,85 od úrovně ± 0,000, , která bude zajišťovat stávající terén. Budou provedeny terénní úpravy, spočívající v odstranění části původního terénu v místě navrhované stavby.
Potřeba parkovacích stání: 8 stání, z toho 2 bezbariérová. 2 bezbariérová stání jsou navržena na p.p.č. [redacted] mezi objektem restaurace a SV hranicí pozemku. Pro zbývajících 6 stání bude využita část stávajícího parkoviště na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, na základě smlouvy investora s vlastníkem pozemku p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.
Přístup pro pěší je v jižní části pozemku, ze stávající účelové komunikace na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, odbočující z komunikace Rakovecká. Přístup bude řešen po venkovním schodišti, které bude mít

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

půdorysné rozměry 5,415 x 3,056 m. Bezbariérový přístup bude po zpevněných plochách ze severní strany objektu a dále po chodníku mezi jednotlivými terasami. Zásobování bude řešeno ze stávající účelové komunikace na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, v SZ části pozemku p.č. [redacted] Zpevněná plocha pro zásobování bude ze zámkové dlažby.
Splaškové vody budou odváděny do nepropustné žumpy na vyvážení o objemu 20 m3. Pro odpadní vody z kuchyně je navržen odlučovač tuku o průtoku 2,0 l/s. Dešťové vody budou odváděny do zasakovacího objektu s retencí 8 m3, umístěného podél SV hranice p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.
Vedle žumpy bude umístěna požární nádrž o objemu 22 m3.
Zásobování vodou: ze stávající studny s kapacitou 7 m3/den..
Objekt bude napojen na el. energii. Vytápění objektu bude řešeno elektrokotlem.
Areál bude oplocen, oplocení výšky 1,8 m bude umístěno podél hranice p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.
Napojení objektu na el. energii není součástí DÚR, přípojka NN a přeložka stávajícího vzdušného vedení VN na p.p.č. [redacted] bude předmětem samostatného řízení.
Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku investora.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví následující podmínky:

1) Umístění stavby bude řešeno podle PD k ÚR, zpracované Ing. Pavlem Blahošem, ČKAIT - 1005247. Tato dokumentace byla ověřena v územním řízení. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího projednání se stavebním úřadem.
2) Jako stavební pozemky se vymezují pozemky p.č. [redacted] k. ú. Bystrc v rozsahu podle PD ověřené v územním řízení.
3) SO 01 – stavba restaurace – bude volně stojící, nepravidelného půdorysu, max. půdorysné rozměry 28,144 x 7,36 m, 2 nadzemní podlaží, 2. NP ustupující, s využitou částí střechy nad 1. NP pro venkovní terasu. Objekt bude nepodsklepený. Zastřešení navrženo obloukovou střechou, max. výška střechy od úrovně podlahy v 1. NP je 7,895 m. Úroveň ±0,000 =240,7 m.n.m. Terasa ve 2.NP je krytá ocelovou konstrukcí. K objektu jsou přisazeny dvě venkovní schodiště, podél SZ fasády a podél SV fasády.
4) Zastavěná plocha budovy je 208,8 m2, obestavěný prostor 1785 m3, zpevněné plochy 277 m2.
5) Umístění na pozemku je v celkové situaci stavby vyznačeno lomovými body, tyto body mají čísla 1 – 10, souřadnice v systému JTSK jsou následující:

	X	Y
[redacted]		

6) Nepropustná žumpa na vyvážení o objemu 20 m3 a rozměrech cca 3,4 x 3,74 m bude umístěna na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, mezi objektem restaurace a jižní hranicí p.p.č 4838, k.ú. Bystrc.
7) Pro odpadní vody z kuchyně je navržen odlučovač tuku o průtoku 2,0 l/s, umístěný na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc při JZ fasádě objektu (vedle prostoru kuchyně).
8) Pro odvod dešťových vod bude vybudován vsakovací objekt ze vsakovacích bloků s celkovou retencí 8 m3, umístěný na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc podél jeho SV hranice.

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

9) Požární nádrž o objemu 22 m3 a rozměrech cca 3,75 x 3,74 m bude umístěna vedle žumpy v jižní části p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.

10) Opěrná železobetonová zeď obloukového půdorysu bude umístěna v severní části p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, mezi hranicí p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc. Šířka zdi v koruně bude 0,3 m, vzdálenost od hranice s p.p.č. [redacted] bude v nejužším místě cca 3 m. Proměnlivá výška zdi bude kopírovat úroveň ponechaného původního terénu poz. p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.

11) Parkování bude řešeno zčásti na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc. 2 bezbariérová stání budou umístěna v SV části p.p.č. [redacted] pod opěrnou zídkou při SV hranici pozemku. Rozměry zpev. plochy budou 5 x 6,3 m. Zbylých 6 parkovacích stání bude umístěno na pronajaté části stávající částečně vyštěrkované plochy na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, při komunikaci Rakovecká.

12) Objekt bude napojen přípojkou NN na rozvody elektrické energie. Přípojka NN a přeložka stávajícího vzdušného vedení VN nejsou součástí návrhu na vydání ÚR, budou řešeny samostatným územním rozhodnutím. [redacted]

13) Budou splněny podmínky závazného stanoviska HZS JMK ze dne 28.5.2015 ev.č. HSBM -73-1-1091/1-OPKO-2015:
Pro ověření způsobilosti stavby a technických zařízení z hlediska požární ochrany požadujeme doložit platné doklady v souladu s ust. § 46, odst. (5) vyhl. č.246/2001 Sb. o požární prevenci (zejm. doklad o montáži, funkčních zkouškách, kontrolách provozuschopnosti vč. dokladů potvrzujících oprávnění k montáži a doklady potvrzující použití konstrukcí a výrobků s požadovanými vlastnostmi z hlediska požární bezpečnosti).

14) Budou splněny podmínky z vyjádření Povodí Moravy, s.p. č.j. PMO25329/2015-203/Ho ze dne 5.6.2015 :
- Při kontrolní prohlídce před vydáním kol. souhlasu bude dokladováno smluvní zajištění nezávadné likvidace splaškových vod vč. předložení protokolu o zkoušce vodotěsnosti jímky dle ČSN 750905 „Zkoušky vodotěsnosti vodárenských a kanalizačních nádrží".
- Při provádění stavebních prací požadujeme dodržovat zásady obecné ochrany vodních zdrojů před znečištěním zejm. ropnými úkapy. Zemina a sypké materiály musí být ukládány tak, aby nedocházelo k jejich splavování.
- Před uvedením zařízení do provozu požadujeme:
  - předložit provozní řád na zařízení splaškové kanalizace vč. technické dokumentace
  - předat kontaktní adresu na provozovatele splaškové kanalizace
  - přizvat ke kontrole provedených prací

15) Budou splněny podmínky z vyjádření:
- E.ON ČR, s.r.o. ze dne 4.11.2015 č.j. R25316-16087948
- Správy a údržby silnic JMK, p.o. ze dne 21.6.2012 č.j. 7670/2012 a ze dne 10.11.2015 č.j. 20691/2015/141/Čá
- ÚMČ Brno-Bystrc, odboru živ.prostředí a dopravy ze dne 29.4.2015 č.j. 15-06400/ZP
- MMB – OŽP č.j. MMB/0414034/2015/LK ze dne 30.11.2015
- NIPI, bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 17.6.2015 zn. 115150027/8177

16) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MMB-OVLHZ, odd. státní správy lesů, myslivosti a rybářství ze dne 13.6.2012 pod č.j. MMB/0206588/2012:
Souhlas k vydání rozhodnutí o umístění stavby ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesních pozemků p.č. [redacted] k.ú. Bystrc se uděluje za těchto podmínek:
- Stavbou nedojde k dotčení výše uvedených lesních pozemků a nebude na nich ukládán žádný stavební materiál a odpady.
- Investor nebude porván ani požadovat žádné zásah do lesního porostu.

17) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MMB-OVLHZ, odd. zemědělství, ze dne 23.7.2012 pod č.j. MMB/0248160/2012:

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF, p..p.č. [redacted] k.ú. Bystrc se vydává za podmínek:
- K zajištění ochrany provede stavebník z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1) písm. a) zák.č. 334/1992 sb. na vlastní náklad skrývku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,2 m, v celkovém množství 99,2 m3. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělné části pozemku a po jejím dokončení použit pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemku.
- Plán rekultivace se vzhledem k charakteru nepožaduje.
- Podle ust. §11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF ten, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí půdy ze ZPF je povinen zaplatit odvod za odnětí. O výši odvodů rozhodne odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů. pozemek přísluší k BPEJ č. 2.25.11 se základní cenou zemědělských pozemků podle příl. č. 22 vyhl. č. 3/208 Sb. ve výši 8,5 Kč/m2, náleží do III. tř. ochrany půdy podle vyhl. č.48/1991 Sb. s koeficientem x 4 podle části D odst. 6) přílohy zákona o ochraně ZPF, nachází se mimo současně zastavěné území a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně s koeficientem x 10 podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 340,- Kčům2. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

18) Bude dodržována vyhláška č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně. Zeleň bude chráněna v souladu s ČSN 83 9061.

Podle § 93, odst. (1) stavebního zákona platí toto územní rozhodnutí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyl-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává, nebo vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, či pokud byla na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Účastníkem řízení, na nějž se vztahuje ve smyslu ust. § 27 odst. 1 písmeno a) správního řádu rozhodnutí správního orgánu je [redacted]

O d ů v o d n ě n í :

Podáním doručeným dne 29.4.201 podal navrhovatel žádost o vydání územního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu. Opatřením ze dne 24.5.2016 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a k projednání návrhu nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením, a to na den 21.6.2016.

Okruh účastníků územního řízení byl vymezen v souladu s ustanovením § 85 stavebního zákona. Kromě žadatele a obce, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, byli vymezeni i účastníci řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbách na nich mohou být přímo dotčena požadovaným záměrem.
Do okruhu účastníků řízení SÚ proto zahrnul podle § 85, odst. 1 SZ:
- [redacted]

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
- Statutární město Brno zastoupené primátorem, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Podle § 85, odst. 2, písm.a) SZ :
- [redacted]
- Správa a údržba silnic JMK, p.o., Zelnicovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno (sousední p.p.č. [redacted]

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

- Statutární město Brno, MMB – MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno (sousední p.p.[redacted]
- REAL SPEKTRUM, a.s., náměstí Republiky 656/8, 110 00 Praha 1 (dotčený p.p[redacted]

a dále vlastníky a právce dotčené technické a dopravní infrastruktury:
- E.ON ČR, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/16, 370 49 České Budějovice
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. , Hybešova 16, 657 33 Brno
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
- Brněnské komunikace, a.s.Renneská tř. 1a, 639 00 Brno

Vypořádání s námitkami účastníků:
V průběhu řízení byly uplatněny účastníkem řízení, [redacted] tyto námitky:
1) Rozpor s platnou územně plánovací dokumentací - p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc je v plochách, kde je podmíněně možné umístit jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování , pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad .
Školicí středisko dle názoru účastníka žádnou doplňkovou funkci nemá a. Ve 2. NP jsou navrženy místnosti, které svou předimenzovanou plochou přesahují běžné využití takových místností (šatna, denní místnost, kancelář) a proto lze předpokládat, že budou využity jinak

2) Rozpor v dokumentaci a vyjádřeních dotčených orgánů co se týče 6 parkovacích stání na p.p.č [redacted] V projektu je navrženo celkem 8 stání, přičemž ve vyjádření OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc je zmíněné parkování na p.p.č. [redacted] pochybněno (s odkazem na vyjádření MMB –odboru dopravy, které není součástí dokladové části) s ohledem na nemožnost jeho vyznačení na nezpevněných plochách.. Nedá se zaručit využívání plochy na p.p.č [redacted] pro návštěvníky školícího centra a není jasné, kde budou parkovat. Existuje reálné riziko, že budou parkovat na veřejných komunikacích.

3) Požadavky na technickou infrastrukturu: realizaci stavby musí předcházet přeložka vedení VN, přičemž správce sítě tuto akci ještě nezačal projednávat. Stavební úřad by měl dle § 88 stavebního zákona územní řízení přerušit a vyzvat žadatele k předložení plánovací smlouvy.

Ad1) Stavba má název [redacted] e jedná se o pracovní název projektu, pracovní název sám o sobě není pro posuzování souladu s platným ÚPmB podstatný. Stavební úřad musí při posuzování souladu s ÚPmB vycházet zejména z obsahové stránky dokumentace. V dokumentaci jsou navrženy prostory, které mají charakter veřejného stravovacího zařízení (1. NP odbytová místnost pro zákazníky, místnosti sociálního zařízení a kuchyňský provoz, ve 2. NP místnosti určené pro administrativu a zaměstnance). Stavební úřad nemůže při posuzování záměru v územním řízení předjímat, zda bude v budoucnosti vlastník a provozovatel stavby stavbu užívat v souladu či v rozporu s vydanými povoleními. Stavební zákon má kontrolní mechanizmy na to, aby mohl stavební úřad v rámci své kontrolní činnosti prověřit i užívání stavby, viz ust. § 133 odst. (2) písm. (stavební úřad při kontrolní prohlídce zjišťuje, ... zda j tavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem....).
Podle ÚPmB se p.p.č [redacted] k.ú. Bystrc se nachází v ploše s objekty pro individuální rekreaci na plochách ZPF. slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Přípustné jsou (mimo jiné) jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad. V dané lokalitě se v současné době objekt pro veřejné stravování nenachází a tato služba zde tedy chybí, stavební úřad tedy vycházel při posuzování záměru a jeho souladu s platným ÚPmB i z ust. § 90 stavebního zákona, odst. b) – záměr žadatele je z tohoto hlediska v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Námitka se jeví jako bezpředmětná.

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

Ad 2) K problematice parkování : Na základě vyjádření OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc ze dne 29.4.2015, které je součástí doložených dokladů, požádal v minulosti navrhovatel o povolení výjimky z ust. § 20 odst. 5, písm. a) vyhl.č. 501/2006 Sb. Stavební úřad sice rozhodnutí o výjimce vydal, ale rozhodnutí vydané dne 30.7.2015 pod č.j. 15-07128/SU/KRI nenabylo právní moci, neboť se porti němu účastník odvolal. V odvolacím řízení posléze odvolací orgán rozhodnutí zrušil a řízení zastavil s odůvodněním, že podaná žádost o výjimku je právně bezpředmětná – vyhláška totiž primárně stanovuje požadavek na zřízení odstavných a parkovacích stání v určitém počtu , tj. v rozsahu stanoveném příslušnou normou, není tedy nutné vydávat výjimku pro umístění parkovacích stání mimo p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, pokud je dostatečný počet stání řešen v DÚR s využitím dalšího pozemku (t[redacted].ú. Bystrc.).Námitka se jeví jako bezpředmětná.

Ad 3) Požadavek na vybudování přeložky VN a přípojky NN pro stavbu je stanoven v podmínce č. 12 tohoto rozhodnutí. Plánovací smlouva je v tomto případě nadbytečnou administrativní zátěží, neboť jedním z podkladů pro vydání ÚR je smlouva s E.ON ČR, s.r.o o přeložce zařízení distribuční soustavy, a to ze dne 23.10.2015. Pokud by nebyla podmínka č. 12 z tohoto ÚR splněna před podáním žádosti o ÚR, je zbytečné, aby stavebník žádal o stavební povolení. Doba platnosti ÚR je 2 roky, tato lhůta se jeví jako dostatečná na to, aby obě smluvní strany – spol[redacted] E.ON ČR, s.r.o. o přeložku VN a přípojku NN nejen požádaly a získaly příslušné povolení, ale i stavbu realizovaly, zejména s ohledem na fakt, že se jedná o územní řízení, kdy již ve smyslu ust. § 103 stavebního zákona, odst. (1) není vyžadováno následné ohlášení či stavební povolení. Námitka se jeví jako bezpředmětná.

V průběhu řízení stavební úřad přezkoumal žádost o územní rozhodnutí z hledisek stanovených v § 90 stavebního zákona. Dokumentace navrhované stavby je v souladu s platným Územním plánem města Brna (viz výše). Navrhovaná stavba splňuje technické požadavky na stavby dle vyhl. č. 268/2009 Sb. a podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (v platném znění).

Podklady pro rozhodnutí:

- MMB – MO ze dne 22.1.2016 č.j. MMB/0001291/2016
- Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 6.4.2016 č.j. 721/008652/2016/JHa
- vyjádření k umístění MMB – OÚPR ze dne 18.7.2012 č.j. MMB/0221591/2012/Krš doplněné vyjádřením k ÚŘ dne 15.6.2016
- vyjádření MMB –OD ze dne 16.2.2016 č.j. MMB/0413989/2015
- závazné stanovisko KHS JMK ze dne 19.6.2015 č.j. KHSJM 28024/2015/BM/HP
- závazné stanovisko HZS JMK ze dne 28.5.2015 č.j. HSBM-73-1-1091/1-OPKO -2015
- souhlasný závazný posudek -Státní veterinární správa ze dne 9.6.2015 č.j. SVS/2015/057656-B
- MO ČR – sekce ekonomická a majetková, ze dne 28.5.2015 č.j. 56020/2015-8201-OÚZ-BR
- Povodí Moravy s.p. ze dne 5.6.2015 č.j. PMO25329/2015-203/Ho
- E.ON ČR, s.r.o. ze dne 4.11.2015 č.j. R25316-16087948 a ze dne 12.8.2015 č.j. R24531/13004752
- SÚS JMK, p.o. ze dne 21.6.2012 č.j. 7670/2012, ze dne 10.11.2015 č.j. 20691/2015/141/Čá
- ÚMČ Brno-Bystrc, odboru ŽPD ze dne 29.4.2015 č.j. 15-06400/ZP
- MMB – OŽP č.j. MMB/0414034/2015/LK ze dne 30.11.2015
- závazné stanovisko MMB-OVLHZ, odd. státní správy lesů,... ze dne 13.6.2012 pod č.j. MMB/0206588/2012
- závazné stanovisko MMB-OVLHZ, odd. zemědělství, ze dne 23.7.2012, č.j. MMB/0248160/2012
- dokumentace k ÚR zpracovaná podle vyhl.č. 503/2006 Sb.
- povolení ke kácení zeleně, vydané ÚMČ Brno-Bystrc dne 13.6.2012 pod č.j. 12-09387/ZP

Návrh na vydání územního rozhodnutí byl doložen projektovou dokumentací, zpracovanou oprávněným projektantem. Tato dokumentace byla projednána se správci dotčené technické a dopravní infrastruktury a s dotčenými orgány. Připomínky a požadavky, týkající se umístění stavby, byly zapracovány do

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

podmínek tohoto rozhodnutí. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad na základě provedeného řízení dospěl k názoru, že umístěním staveb nejsou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Na základě všech těchto skutečností stavební úřad rozhodl ve věci tak, jak je ve výroku uvedeno.

Poučení :
Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení prostřednictvím podatelny Úřadu městské části města Brna, Brno - Bystrc, nám. 28.dubna 60, 635 00 Brno.
Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37, odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá, a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Ing. arch. Ivana Krejčová
vedoucí odboru stavebního

Přílohy pro navrhovatele:
- ověřená projektová dokumentace (po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)

Rozdělovník:
Účastníci řízení dle § 85, odst. 1:
-
Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
- Statutární město Brno zastoupené primátorem, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
Účastníci řízení dle § 85, odst. 2 SZ :
-
- Správa a údržba silnic JMK, p.o., Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno (sousední p.p.č.
- Statutární město Brno, MMB – MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno (sousední p.p.č
- REAL SPEKTRUM, a.s., náměstí Republiky 656/8, 110 00 Praha 1 (dotčený p.p.č
a dále vlastníci a správci dotčené technické a dopravní infrastruktury:

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

- E.ON ČR, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/16, 370 49 České Budějovice
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. , Hybešova 16, 657 33 Brno
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
- Brněnské komunikace, a.s.Renneská tř. 1a, 639 00 Brno

Dotčené orgány v územním řízení:
- MMB – odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor VLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor dopravy , Kounicova 67, 601 67 Brno
- Hasičský záchranný sbor JMK, Štefánikova 32, 602 000 Brno
- Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- Krajská veterinární správa pro JMK, Palackého tř. 1309/174, 6012 00 Brno
- MO ČR, sekce ekonomická a majetková, Odd. ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
- ÚMČ Brno – Bystrc, odbor životního prostředí a dopravy – zde (SSÚ + zeleň)

Na vědomí:
- Statutární město Brno zastoupené starostou MČ Brno – Bystrc – zde
- NIPI, o.p.s., Malinovského nám. 624/3, 602 00 Brno
- spis SÚ

datové schránky | Datová schránka: [redacted]
Uživatel: [redacted]

Dodaná zpráva - Detail zprávy

Věc: (ÚR) restaurace Houseboat Rakovecká EMBRA
ID zprávy: 389000502
Typ zprávy: Přečtená Datová zpráva
Datum a čas doručení: 28. 7. 2016 v 08:21:53

Odesílatel: Městská část Brno-Bystrc, náměstí 28. dubna 145/60, 63500 Brno, CZ
ID schránky: 6kibw39
Typ schránky: OVM
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Zmocnění: Nezadáno
Odstavec: Nezadáno
Naše čís. jednací: 16-06791/SU/KRI
Naše spisová zn.: 16-06791/SU/8
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

UR_restaurace_Houseboat_Rakovecka_EMBRA_16_06791.pdf (500,06 kB)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

VÁŠ DOPIS ZN.: OÚPR/K/12/0391/Lep
ZE DNE: 2012-06-25
NAŠE ČJ.: MMB/0221591/2012/Krš
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0206954/2012

VYŘIZUJE: ing. Krško[redacted]
TEL.: 542 174 1[redacted]
FAX: 542 174 4[redacted]
E-MAIL: krskova.bozena@brno.cz

DATUM: 2012-07-18
POČET LISTŮ: 2

Referát koordinace stanovisek MMB

zde

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 31-07-2012
Č.j. MMB: 0221591/2012
Příl.:

Vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby: „Školící středisko Houseboat, Brno - Bystrc"

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, jako místně příslušný úřad územního plánování podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) posoudil předloženou dokumentaci „Školící středisko Houseboat, Brno - Bystrc" zpracovanou firmou 1. ČERNOPOLNÍ, architektonicko-stavebním atelierem v květnu 2012 a vydává podle ust. § 136 odst. (1) písm. b) a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby:

Předmětem [redacted]

vedení NN, přípojka NN a vsakovací objekt. Zásobování objektu vodou bude zajišťovat stávající studna. Odkanalizování splaškových vod je navrženo zaústěním do jímky na vyvážení, dešťová kanalizace je zaústěna do vsakovacího objektu.

Pozemek p.č[redacted].ú. Bystrc je dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí funkční plochy zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci – ZPF-IR v rekreační oblasti Brněnské přehrady v lokalitě Pod Chocholou.

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

Plochy ZPF – IR slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF.

Přípustné jsou:

- stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci

Podmíněně jsou přípustné:

- novostavby objektů pro individuální rekreaci
- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené navazující územně plánovací dokumentace. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m2. Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m3.

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.
Dále pro plochy s objekty pro individuální rekraci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individuální rekreaci.

Současně platí obecný regulativ, že stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:
- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.

Dle článku č. 7.2. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění, platí, že k posouzení splnění podmínek podmíněně přípustných staveb je příslušný stavební úřad, v jehož kompetenci je vedení územního řízení o umístění předmětné stavby.

Pro předmětné území je zpracována a do celostátní evidence územně plánovací činnosti pod registračním číslem 58401089 vložena územní studie označená jako „Regulační plán rekreační oblasti Brněnské přehrady" sloužící jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Jedná se o veřejnoprávně projednaný územně plánovací podklad. Pro předmětný pozemek vyplývá z Výkresů vlastnických vztahů, že ho je možné, včetně přilehlého pozemku p.č [redacted] zastavět.

Umístění stavby [redacted] je z hlediska platné územně plánovací dokumentace, dalších existujících územně plánovacích záměrů i cílů a úkolů územního plánování přípustné za předpokladu splnění výše uvedených podmínek.

Poznámka : Vzhledem k podmínkám v území předpokládáte sloučené územní a stavební řízení a žádáte o vyjádření k oběma řízením současně. V působnosti OÚPR MMB je však vydání vyjádření pouze k územnímu řízení – předloženou dokumentaci jsme proto z hlediska stavebního řízení neposuzovali.

S pozdravem

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kříkavova 67
601 67 BRNO

Na vědomí:
OÚPR: Ing. Křikavová, ing. Kuřátková, sektor, spis

MMB/0303218/2020
Námitky

MMB/0303218/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu struktury zástavby plochy z "r" na "v", změnu výškové hladiny z "1" na "2" a současně změnu celé základní plochy "R" na "W", resp. odstranění specifikace "i", případně vymezení nové plochy s RZV "R/V2 nebo W/v2" v rozsahu pozemku p.č. 4838 k.ú. Bystrc. Podatel dokládá ke svému požadavku vydané kladné územní rozhodnutí o umístění stavby.

V hierarchii územně plánovacích nástrojů je územní rozhodnutí závěrečným aktem, který je nutno v územně plánovací činnosti respektovat.
Podatel ve svém požadavku, pro zachování podmínek pro realizaci stavebního záměru, nabízí škálu variant, které jsou posouzeny takto:
- požadavek na změnu celé plochy na "R/v2" nevytvoří adekvátní podmínky pro zachování realizovatelnosti záměru, protože vzhledem k velikosti pozemku a regulativu na minimální plošné zastoupení zeleně na 80%, nebude zastavěná plocha objektu vyhovovat regulativu.
- Požadavek na změnu celé plochy na "W/v2" umožňuje vytvořit adekvátní podmínky pro zachování realizovatelnosti záměru, ale stavební záměr a jeho využití není v území převažujícím a charakteristickým využitím, které by dovolovalo na základě skutečného využití území změnit celou plochu R na požadovanou plochu W,
- požadavek na vymezení nové samostatné plochy se jeví jako jediným řešeným pro adekvátní zachování podmínek v území s tím, že viz výše nelze uvažovat o "R/v2", v úvahu pak připadá pouze vymezení plochy "W/v2", která bude obsahovat i předmětný pozemek.
- požadavek na změnu výškové hladiny z 1 na 2 neodpovídá vydanému územnímu rozhodnutí, kde je uvedeno, že je maximální výška střechy počítáno od úrovně podlahy 1NP 7,895 m, což odpovídá navržené výškové úrovni 1, která stanovuje maximální výšku zástavby na 7 m po úroveň římsy.

Pro vytvoření územních podmínek pro zachování podmínek pro realizaci stavebního záměru podle vydaného územního rozhodnutí se jeví po ověření navržené regulace ve vztahu k předloženému územnímu rozhodnutí jako postačující vymezení stávající plochy R/r1/i ve spojení s obecnými regulativy ÚPmB. Projekt nevyžaduje změnu funkčního využití, prostorového uspořádání nebo změnu výškové úrovně.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303222
Příl.:

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

7382

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303222/2020

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

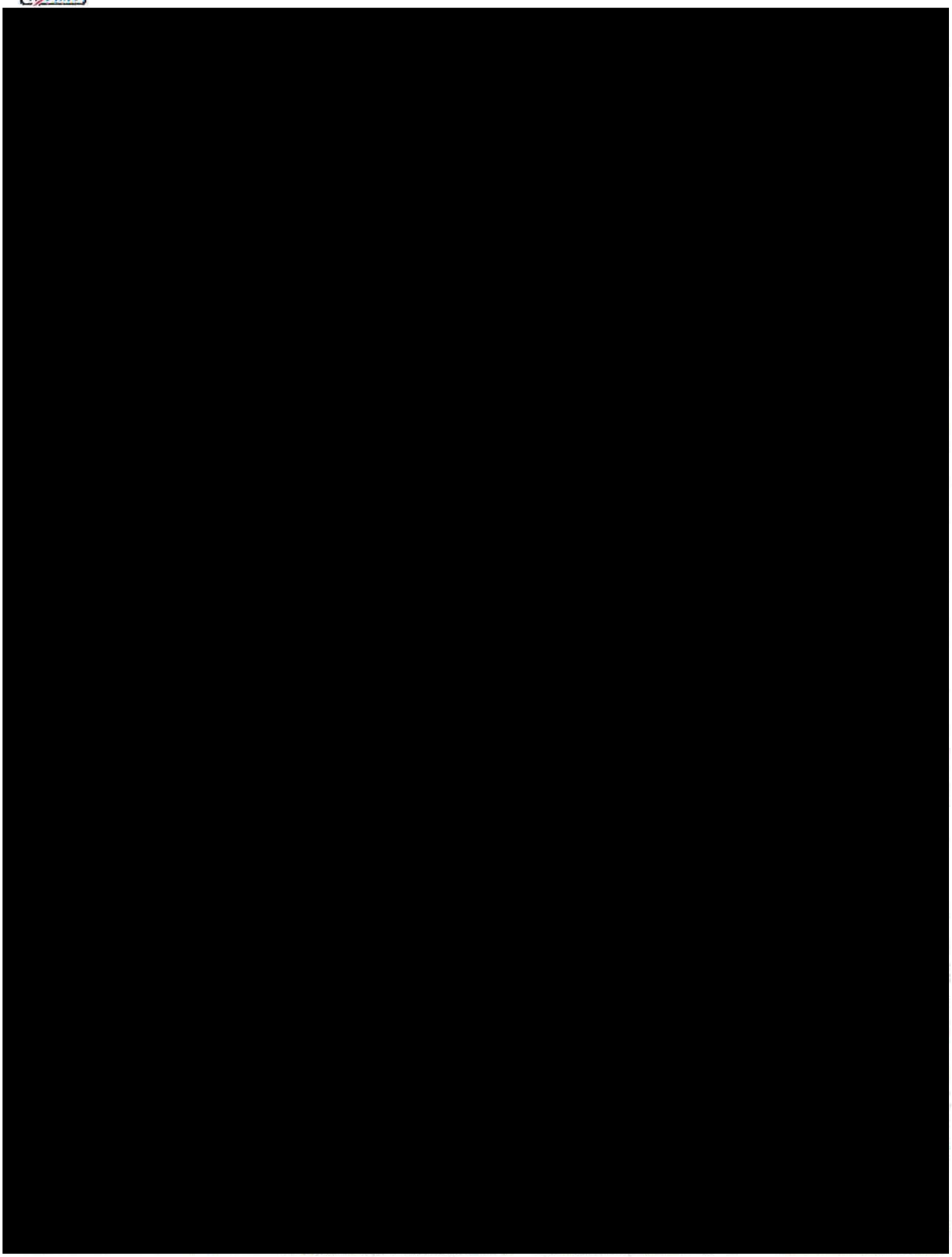
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá 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 nezpevněné 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. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] v ploše 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 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303222/2020
Námitky

MMB/0303222/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303228
Příl.: .....

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

7383

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303228/2020
listy:1 přílohy:
druh:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☑ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze 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 par. [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 nezpevněné 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 nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

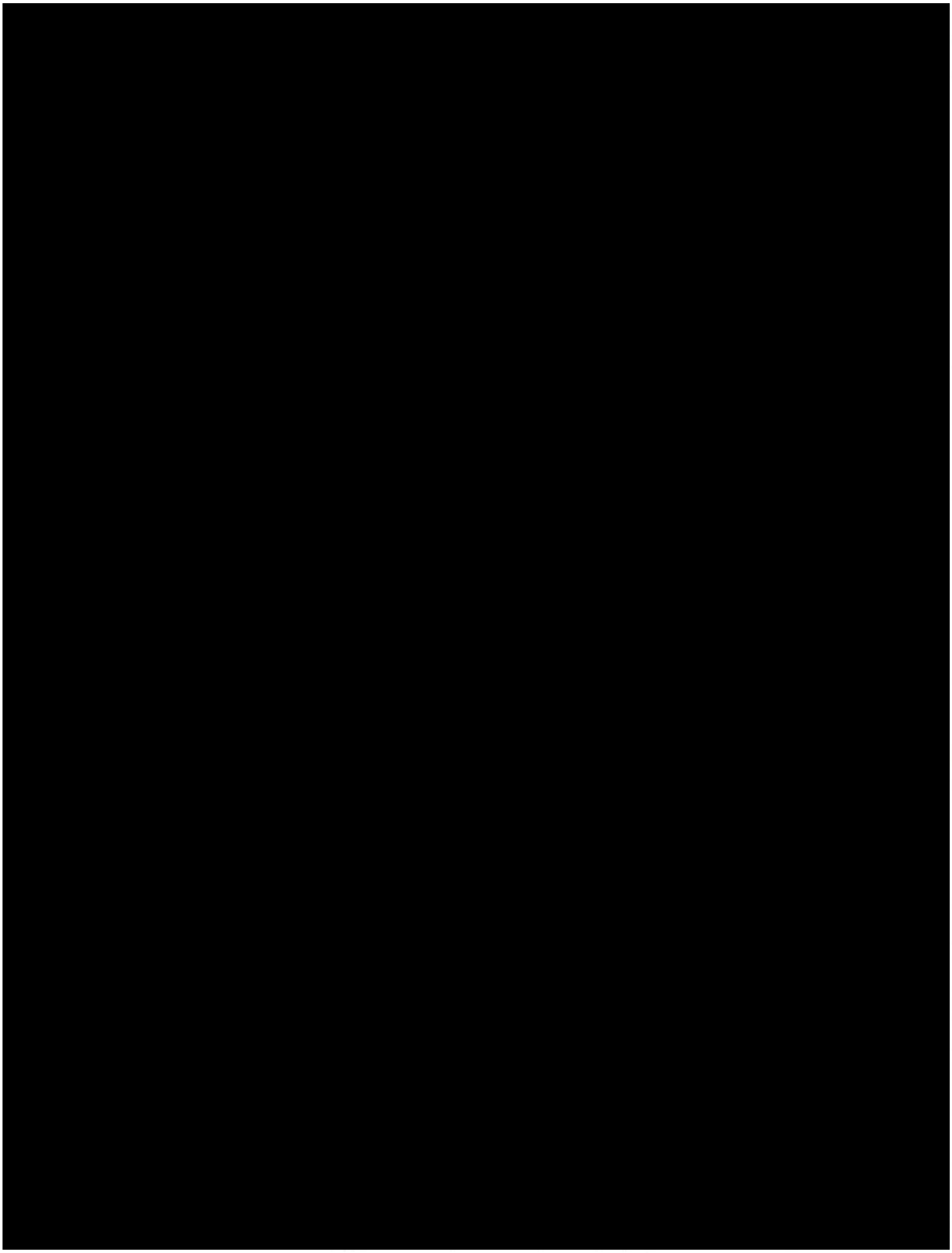
V Brně dne 24.6.2020

Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

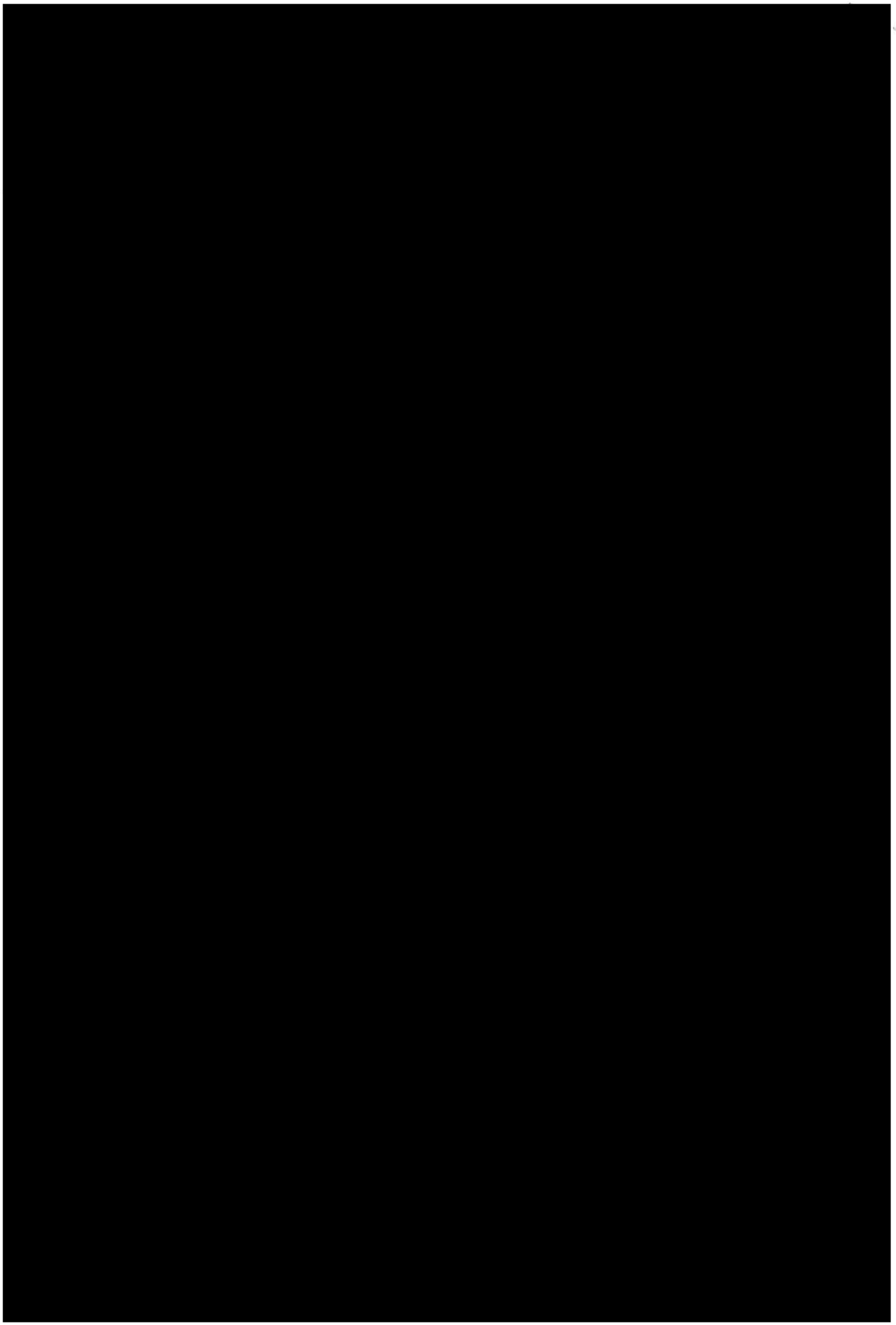
STAVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	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.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*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.* *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.* *Řešená lokality 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 sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *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.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*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.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303228/2020
Námitky

MMB/0303228/2020

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303239
Příl.:

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

7556

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	NÁVRH NOVÉHO ÚPMB

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303239/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb98

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou - rodiče Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Vznáším tímto námitku pro veřejné projednávání k navržené podobě řešení území s žádostí o zařazení lokality do jiné funkční plochy – plochy pro sport. Jedná se o lokalitu k.ú. Komín, p.č [redacted] V konceptu nového Územního plánu u varianty I., byla tato lokalita do plochy S zařazena.

Popis záměru a zdůvodnění v samostatných přílohách.

V Brně, dne 29.6.2020	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

KONTAKT : [redacted]

Stručný popis záměru

Předmětem investičního záměru je vybudování **sportovně-rekreačního areálu** v lokalitě k.ú. Brno - Komín. Tento záměr bude realizován na pozemku p.č. [redacted] který je ve vlastnictví [redacted]

Součástí sportovně-rekreačního areálu budou kurty na plážový volejbal, volná zatravněná plocha pro sportovní aktivity, budova zázemí areálu, parkoviště.

V konceptu nového Územního plánu je ve variantě I. tato území zařazeno do návrhové plochy **S – plocha pro sport.** Bohužel v návrhu připravovaného Územního plánu toto území již není zařazeno do plochy S. Domnívám se (pravděpodobně také urbanisté, kteří toto území v jedné z variant do plochy pro sport zařadili), že by bylo velice přínosné nejen pro občany dané lokality, ale také pro občany Brna, kdyby tato lokalita mohla být k těmto smysluplným účelům (sportovní aktivity) využívána.

Cílem je vybudovat sportovní areál, který bude sloužit nejširší brněnské veřejnosti a poskytne jí alternativu k aktivnímu trávení volného času.
Oblast medláneckého letiště se stala spádovou lokalitou pro procházky a sportovní aktivity obyvatel nedalekých brněnských čtvrtí Medlánek, Řečkovic a Komína. Pro tyto obyvatele se jedná o nejbližší možnost trávení volného času mimo městský obydlený prostor – v přírodě. Chtěl bych docílit toho, aby tento areál plnil funkci nejen sportovně rekreační, ale také sociální, kde bude pohyb spojen se zábavou, společenskými kontakty apod. Rád bych motivoval co nejširší spektrum občanů k pravidelnému pohybu.
Vzhledem k naprosté absenci podobného zařízení v širokém okolí existuje silná poptávka po možnostech sportovně-rekreačního vyžití ze strany obyvatel města Brna, obzvláště mladých rodin s dětmi, kterých je zejména v Medlánkách velké množství.

Věřím, že tento areál bude velkým přínosem pro rodiny s malými dětmi, pro které je tato lokalita okolí medláneckého letiště jediným nejbližším prostorem pro vycházky do přírody.
Rád bych, aby areál poskytoval obyvatelům Brna alternativu pro aktivním způsob trávení volného času.
Věřím, že moji námitku vyhodnotíte ku prospěchu nás všech - obyvatel města Brna.
Děkuji,

[redacted]

Řízení letového provozu
České republiky

[redacted]

Váš dopis zn. / dne:	Naše zn.:	Vyřizuje:	T: 220372002	Jeneč, datum:
13249/2019/RLPCR / 25.11.2019	13250/2019/RLPCR	Ing. Katarína Drhová	E: drhova@ans.cz	02.12.2019

Vyjádření ŘLP ČR, s. p. k PD k záměru k akci: „Sportovně - rekreační areál Brno-Komín, parc.č. [redacted] k.ú. Komín“

K výše uvedené žádosti nemá ŘLP ČR, s. p. připomínky.

Stavbou dotčená lokalita je dle Vámi dodaných podkladů mimo oblast našich zájmů a nenacházejí se zde žádná podzemní ani pozemní zabezpečovací zařízení, která jsou ve správě ŘLP ČR, s. p.

Toto vyjádření má platnost jeden rok od data svého vydání.

S pozdravem

Ing. Jan Sedlák
Náměstek sekce centrální logistiky

Digitálně podepsal:
Sedlák Jan Ing.
10.12.2019 14:13:37

Řízení letového provozu
České republiky, státní podnik
Navigační 787, 252 61 Jeneč
Česká republika
E info@rlp.cz / www.rlp.cz

IČO: 49710371, DIČ: CZ699004742
Registrováno Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 10771
Bankovní spojení: ČSOB Praha 5, č.ú. 88153/0300
Držitel certifikátu kvality ISO 9001:2008

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATION
DNV·GL
ISO 9001 ISO 14001

PLNÁ MOC

[redacted]

(dále jen „zmocnitel“)

z m o c ň u j i

[redacted]

(dále jen „zmocněnec“)

k tomu, aby mne v plném rozsahu zastupoval pro celé řízení v oblasti PROJEDNÁVÁNÍ VZNESENÉ NÁMITKY NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNO – pozemek p.č. [redacted] k.ú. Komín.

Zmocněnec je oprávněn zejména k podání jakýchkoliv návrhů a vyjádření, přijímání a doručování písemností, nahlížení do spisu a činění opisů a výpisů, podepisování jakýchkoliv listin, jakož i podávání řádných i mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutí správního orgánu, a případně činění jakýchkoliv dalších úkonů, které jsou nezbytné, a to vše ve stejném rozsahu, v jakém by byl zmocnitel sám k těmto úkonům a jednáním oprávněn.

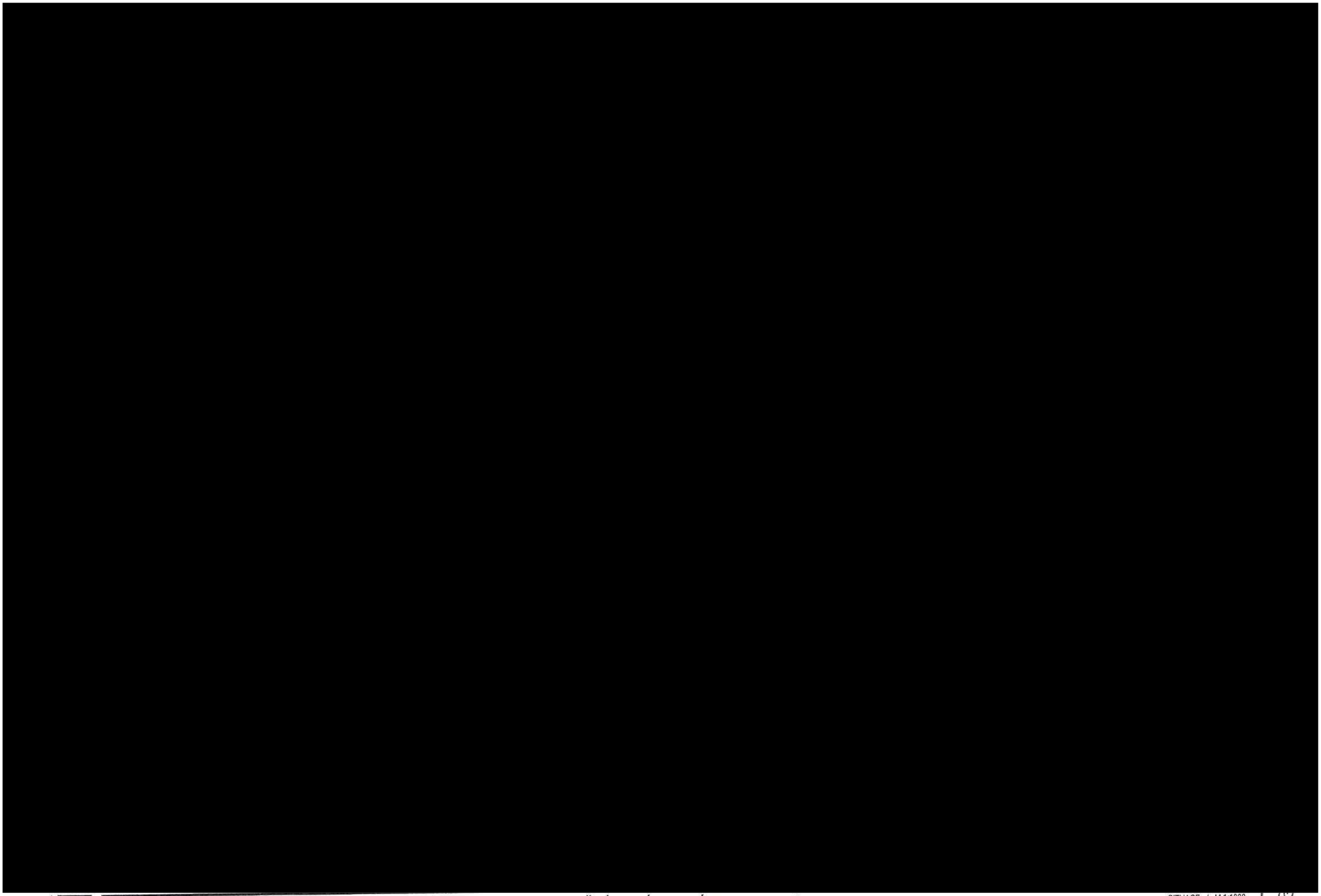
Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Brně, dne 29.6. [redacted]

Zmocnění přijímám v plném rozsahu.

V Brně, dne 29.6.2020

..... [redacted]





MMB/0303239/2020
Námitky

MMB/0303239/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě uděleného souhlasu k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) v Návrhu ÚPmB od kompetentního orgánu státní správy ochrany ZPF - Ministerstva životního prostředí České republiky (MŽP ČR) a po dohodě s příslušnými samosprávami městských částí (MČ Komín a MČ Medlánky), není v aktuální fázi pořizování předmětné připravované územně-plánovací dokumentace žádoucí a účelné vymezovat nově zastavitelnou plochu v daném rozsahu.
Zintenzivňování využití daného území je v lokalitě nevhodné také z důvodu rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF s návazností na hodnotné přírodní zázemí města v podobě lesního komplexu přírodního parku Baba a registrovaného významného krajinného prvku (VKP Syslí rezervace a VKP Bosně), čímž je také naplněn požadavek ze zadání nového ÚP z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy v území navazujícím na registrované VKP a chráněná území, pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití a vymezovat nové zastavitelné plochy.
Předmětné území je dále také součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v krajině (vyjádřený již v platném ÚPmB v podobě zelených klínů a krajinných komplexů), který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).
Převedení do zastavitelných ploch lze až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou 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.

7345

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303729/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd41

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303729
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB, který je zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo ZMB usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018.

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	OŠMT MMB
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Vlastníkem pozemku je SmB. Katastrální území Kníničky, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno-Kníničky
Katastrální území	Brno, k.ú. Kníničky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Požadavek na změnu výškového koeficientu parcely z důvodu záměru výstavby volnočasového outdoor areálu s lanovým centrem a lezeckou věží vysokou více než 23m – změna ze S/o1 na S/o5. Případně doplnit tento výškový akcent do textové části karty lokality Ky-7 Sokolák.

V Brně, dne 30. 6. 2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

STATUTÁRNÍ MĚS
MAGISTRÁT MĚS
Odbor školství, mládeže
Dominikánské
601 67 BRNO
-003-

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového

Územního plánu města Brna

VOLNOČASOVÝ OUTDOOR AREÁL U SOKOLSKÉ PLÁŽE

Hrázní

BRNO KNÍNIČKY

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Hrázní, 635 00 Brno Kníničky

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Kníničky (611905)

PARC. Č.. 3571

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.

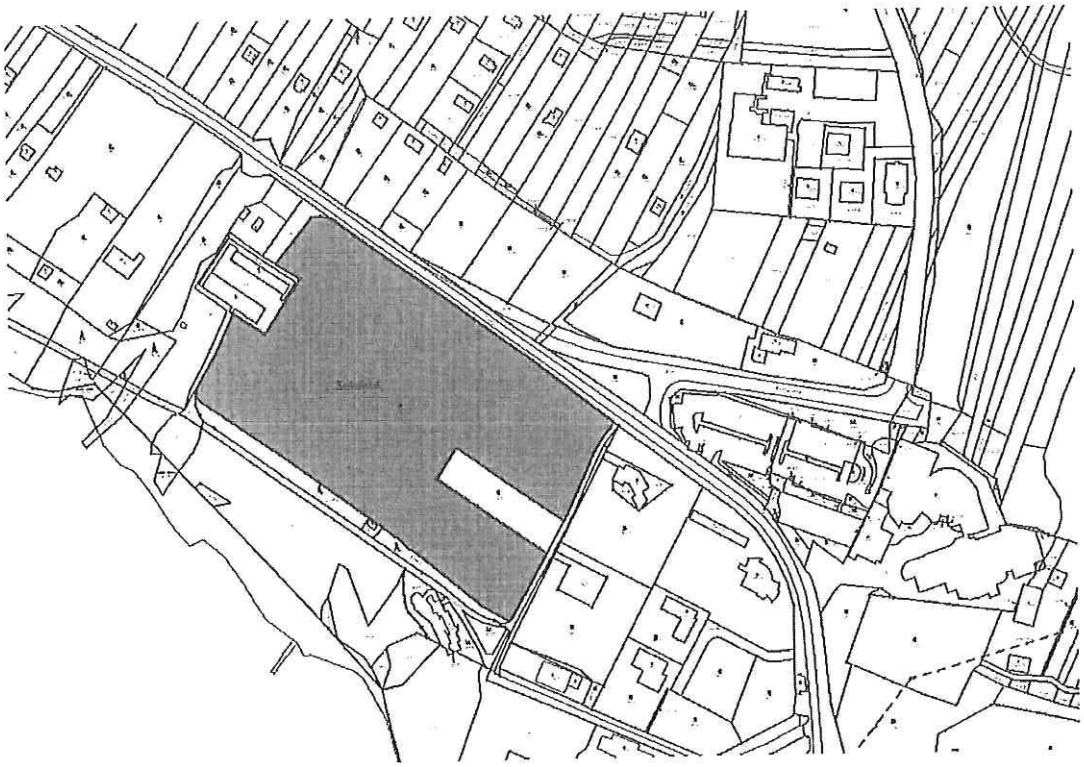
Obsahem dokumentace je:

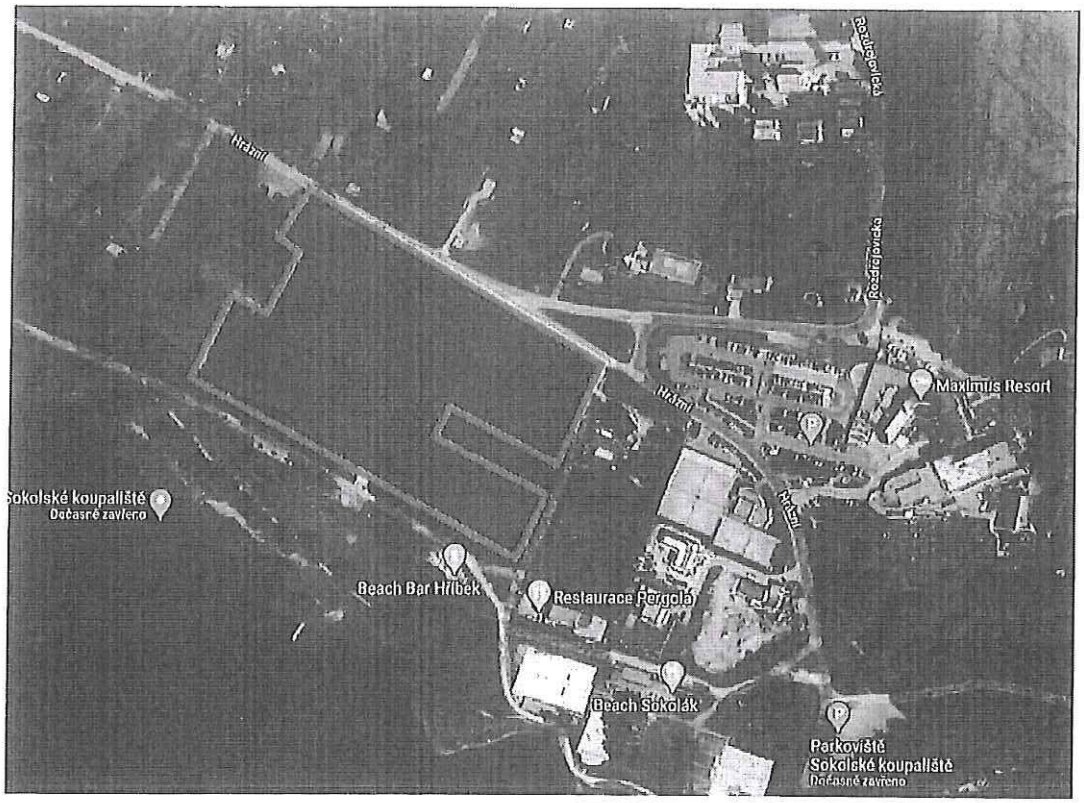
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Kníničky.







4/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Volnočasový areál U hříbku, Brno Kníničky

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Území bude napojeno na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše R a DP. (zvláštní plochy pro rekreaci a významná parkoviště).

LIMITY ÚZEMÍ

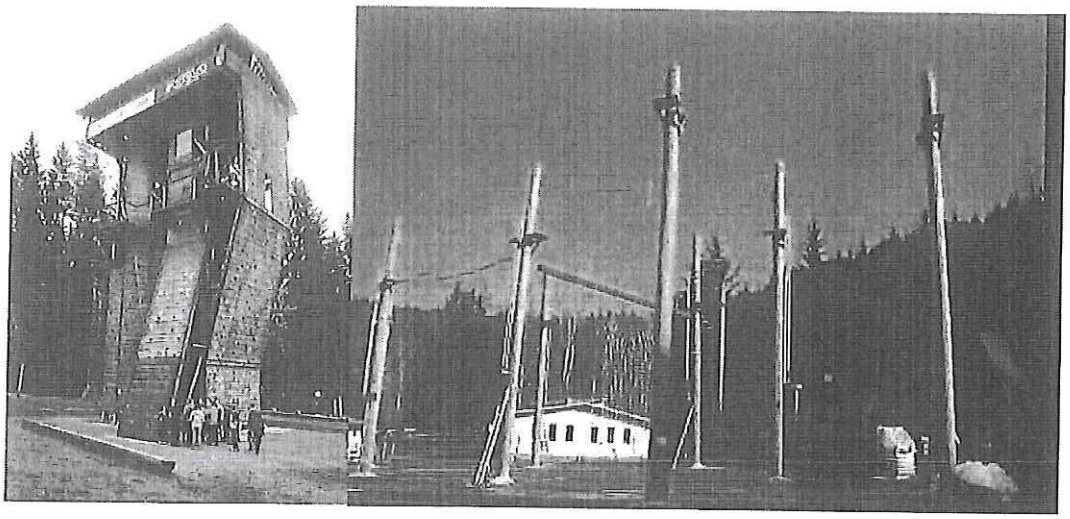
- Území leží v rekreační oblasti a ochranném pásmu přehrady Brněnská přehrada.
- Území sousedí s plochou městské zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.
- Území leží v lokalitě Změny Ky-7 Sokolák.

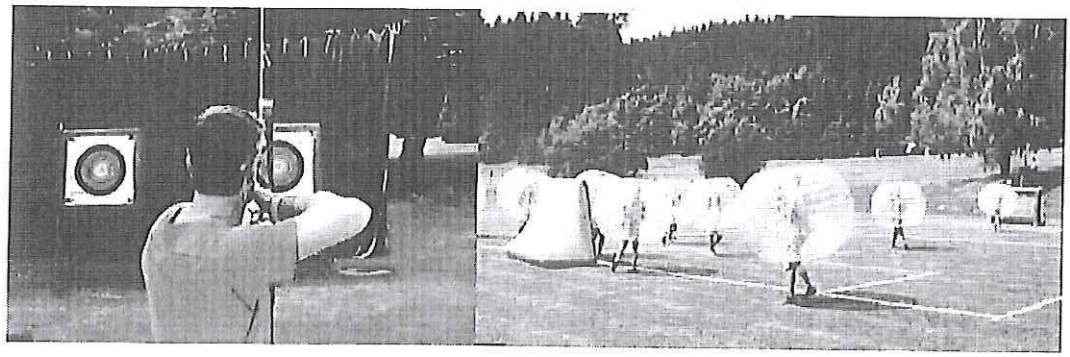
POTENCIÁL MÍSTA

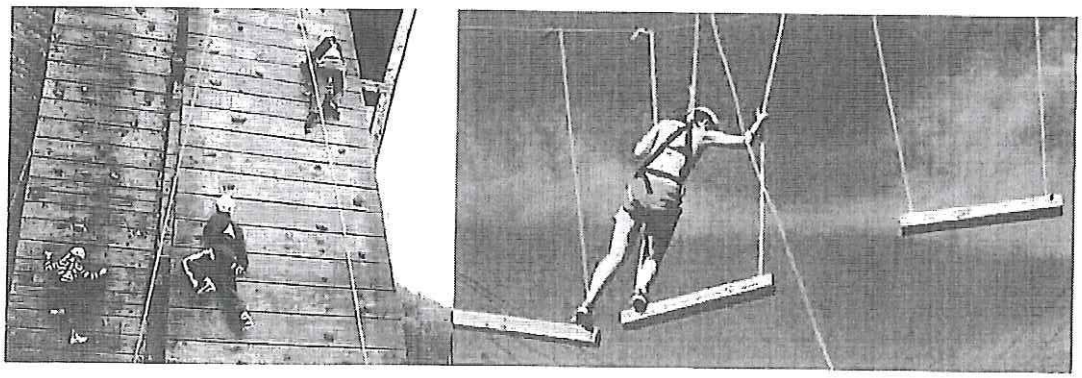
- Možnost kultivace okolí a služeb.
- Zvýšení rekreačního potenciálu Sokoláku

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky rekreačního vybavení a rekreačního potenciálu. Vč. lanového centra s lezeckou věží vyšší než 23m.

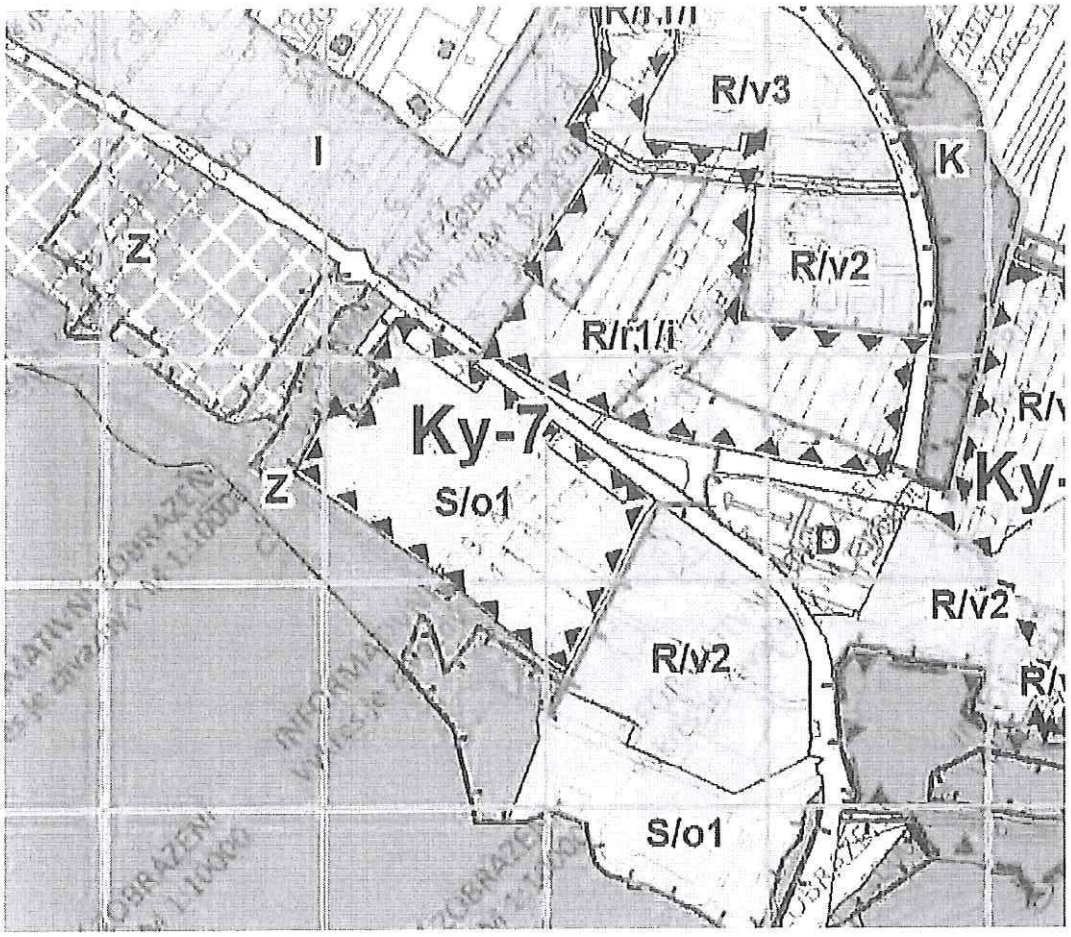






6/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Volnočasový areál U hřibku, Brno Kníničky

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ploše změn S/o1 – plochy sportu/ struktura zástavby omezená/ výšková úroveň 3-10m.

MMB/0303729/2020
Námitky

MMB/0303729/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě upřesnění OŠMT chtějí S/o2.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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/0303732/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd44

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

7487

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303732
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] Proelia, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted] Ičo - 29293049
Trvalé bydliště/ sídlo	Cacovická 16/12, 614 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	**Jsem** - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území …**Husovice**…., parc č. 1430/1, 1431

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Sever	
Katastrální území	Husovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 1430/1, 1431, při ul. Cacovická, navazující na návrhovou lokalitu Hu-2 Tomkovo nám.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano výřez situace zájmové lokality z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy při ul. Cacovická, s ozn. B/r2, navazující na plochu návrhovou, lokality **Hu-2 Tomkovo nám.**.

V současném územním plánu je plocha vedena na pozemku p.č. 1430/1 jako nestavební – zemědělský půdní fond, a pozemek p.č. 1431 jako stabilizovaná plocha - bydlení čisté **BC 0,2**.

V rámci disponibility pozemků a možné navazující zástavby na stávající bytový dům a rodinný dům s příjezdem z ul. Cacovická, se zde nabízí možnost dotvoření zástavby a vytvoření klidného bydlení v rámci vnitrobloku, s možností využití jižní části stávající plochy.

Na tuto lokalitu byla zpracována územní studie, která byla z naší strany zpřipomínkována a byl předložen návrh na zmenšení návrhové plochy jižním směrem a zachování severní části bez zásahu do změny funkční plochy a tím i vlastnických práv vlastníků těchto pozemků.

Návrh nového územního plánu tuto celkovou plochu zahrnuje do plochy stabilizované **B/r2** – plocha pro bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m.

V rámci možnosti zastavění stávajících nezastavěných pozemků v intravilánu města a využití volných

pozemků uvnitř městské zástavby pro vytvoření a rozšíření kvalitního bydlení uvnitř města se zde prvě tato plocha nabízí. Využití plochy tak může plynule navázat na plochu městské zeleně a plochu změny **C/k3** – návrhovou plochu smíšenou obytnou, se strukturou zástavby kompaktní, výškové úrovně 6-16m.

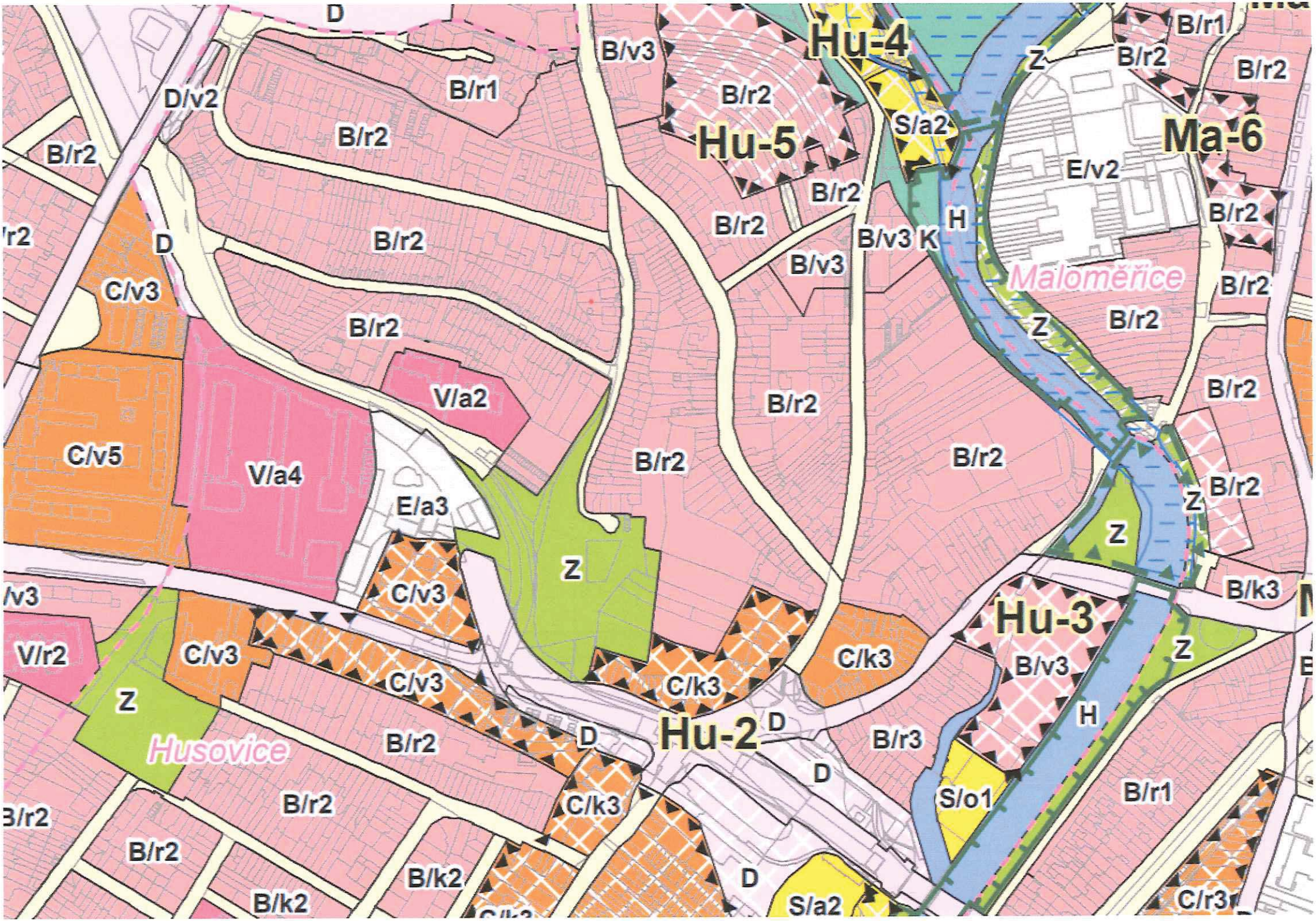
V rámci možnosti podání námitky žádám o úpravu grafické části plochy pozemku, p.č. 1430/1 a 1431 a navazujících pozemků jižní části, k.ú. Husovice, v této části ze stabilizované plochy B/r2 na plochu změny, návrhovou plochu bydlení B/r2. Tato úprava plochy by plynule navázala na návrhovou plochu C/k3 lokality Hu-2 Tomkovo nám., která by tak doplnila rozvojovou plochu lokality Tomkova nám.

V severní části by tato plocha zůstala beze změny.

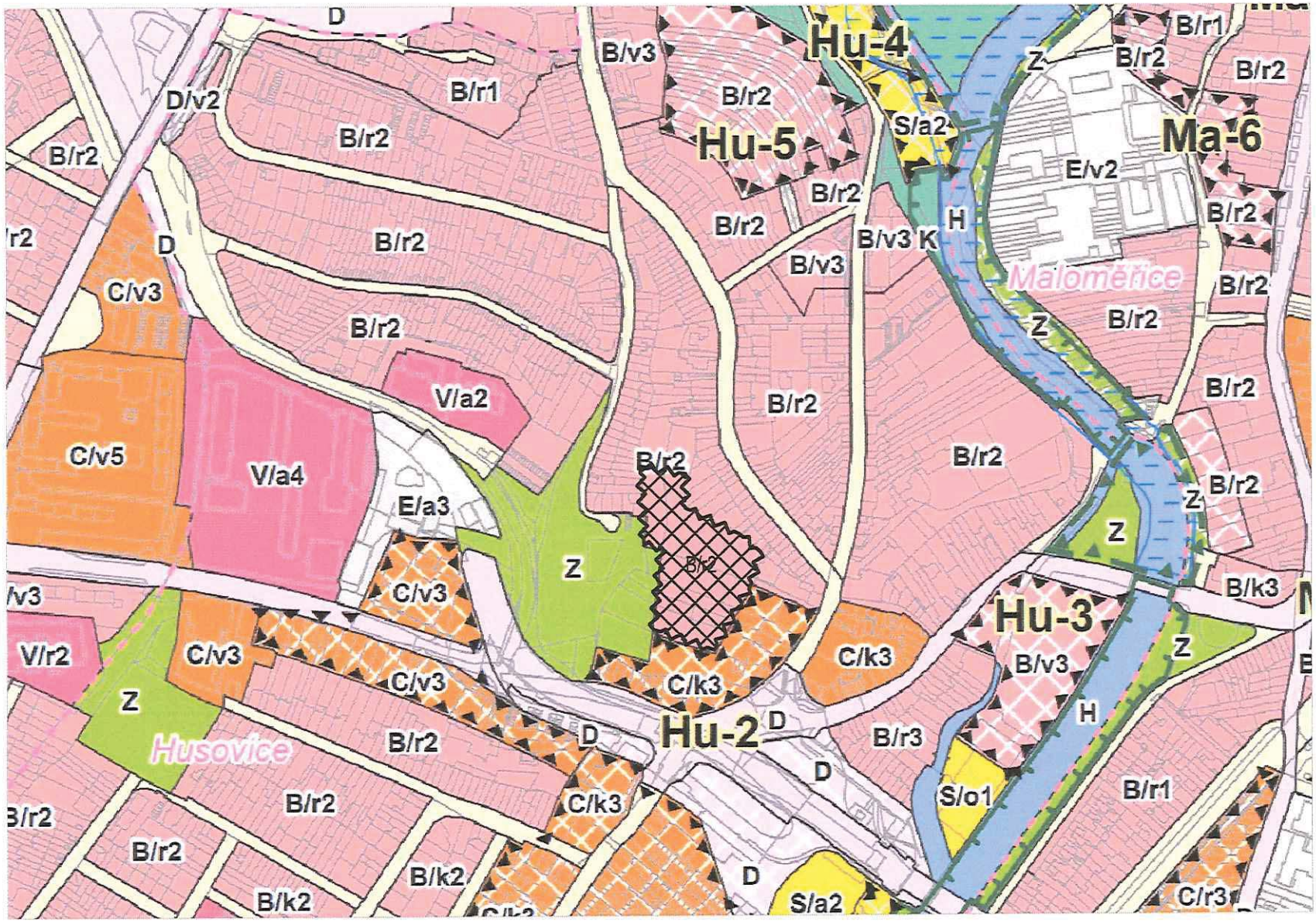
[redacted]

V Brně dne 30.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*



Hu-4
Hu-5
Ma-6
Hu-3
Hu-2
Maloměřice
Husovice
D
D/v2
B/r1
B/r2
B/v3
S/a2
E/v2
H
K
Z
C/v3
C/v5
V/a2
V/a4
E/a3
C/k3
B/k3
V/r2
B/r3
S/o1
B/k2
C/r3


Hu-4
Hu-5
Hu-2
Hu-3
Ma-6
Husovice
Malomětice
D
B/v3
B/r1
B/r2
D/v2
S/a2
E/v2
H
K
Z
C/v3
V/a2
C/v5
V/a4
E/a3
C/k3
B/k3
B/r3
S/o1
C/r3
B/k2
V/r2

MMB/0303732/2020
Námitky

MMB/0303732/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

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

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

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

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

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

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303780/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd79

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

7488

NÁMITKA ~~/ PŘIPOMÍNKA~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Čj. MMB: 0303780
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh ÚPmB**

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Královo pole**	
Katastrální území	**Sadová**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádáme o snížení výškové úrovně zástavby z „B/r2“ na „B/r1“.
Drtivá část celé funkční plochy je již zastavěná. Charakter zástavby je jednotný – rovné střechy a maximálně dvoupodlažní rodinné domy. V celém území jsou nezastavěné parcely v počtu pár jednotek. I když jde v návrhu o zařazení do plochy stabilizované, tak se navrženou výškovou úrovní 2 (3 – 10m) otevírá možnost v čase prolomit stávající dvoupodlažní úroveň. Předmětem této námitky je omezit možnost tlaku na stavební úřady, aby povolili vyšší domy, popřípadě povolili nástavby na stávající stavby.

Přílohy:

Změna návrhu ÚPmB 2020

V Brně dne 29. 6. 2020 .....

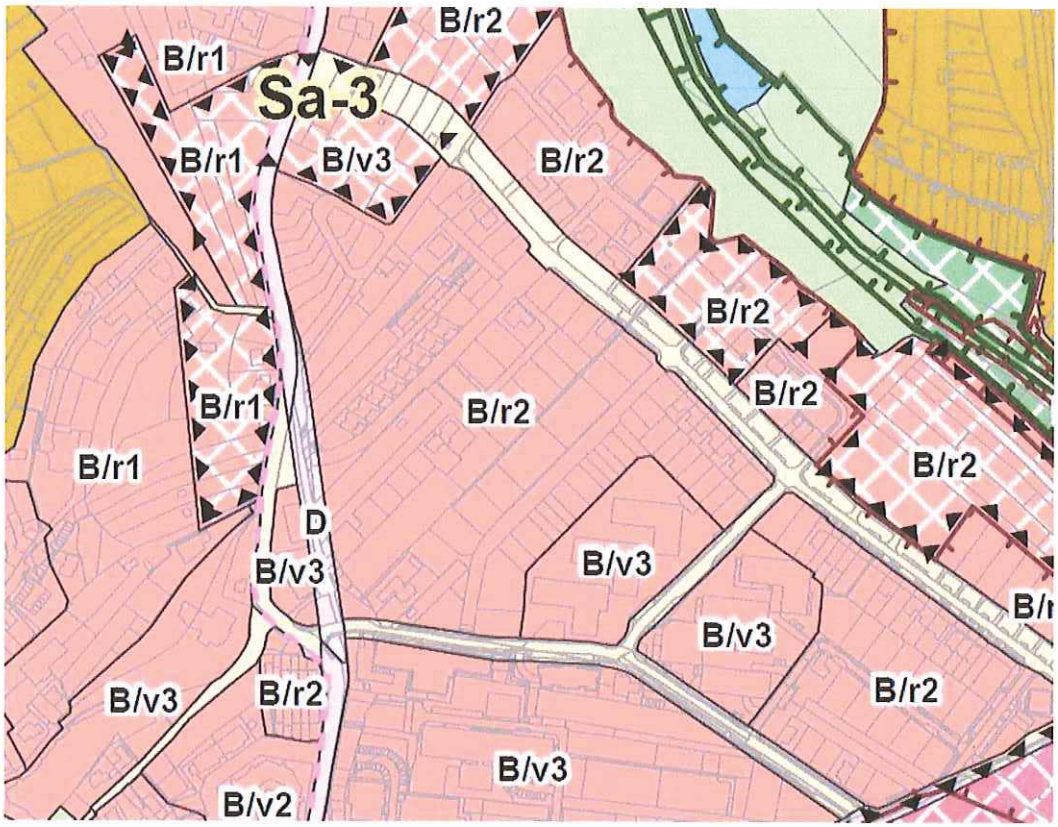
V Brně dne 29. 6. 2020 .....

V BRNĚ dne 29. 6. 2020 .....

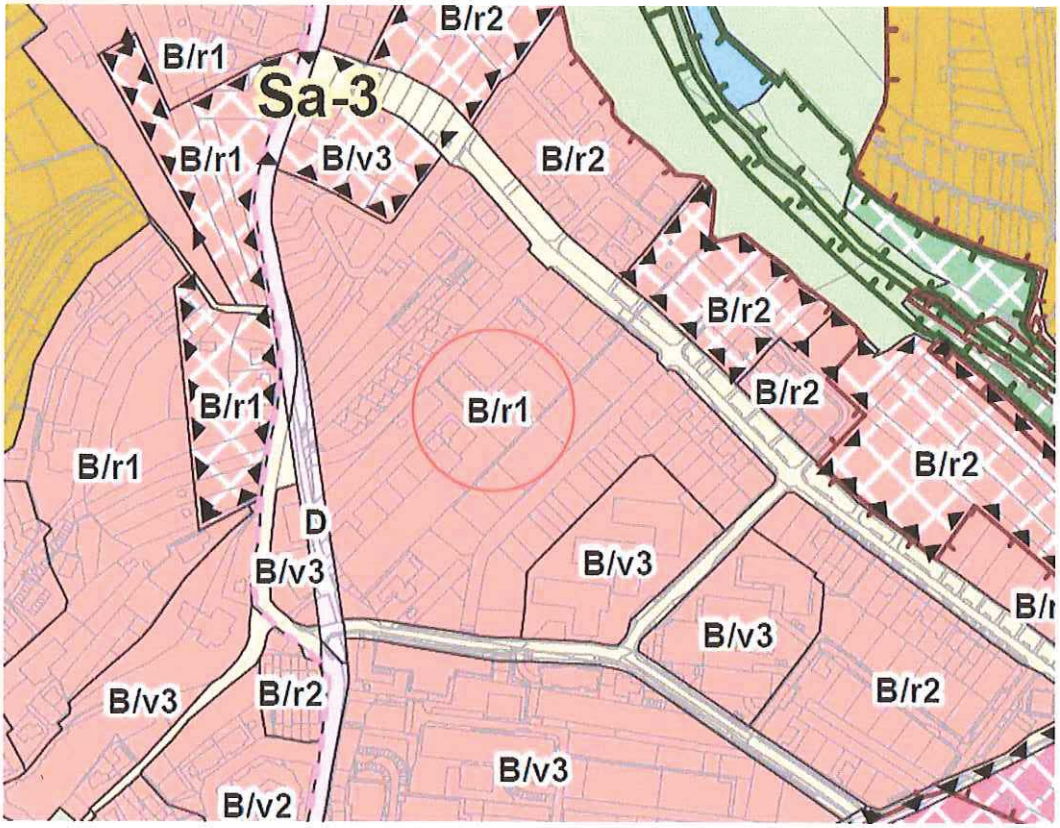
**nehodící se škrtněte*

Příloha č.1

Návrh ÚPmB 2020



Změna návrhu ÚPmB 2020



MMB/0303780/2020
Námitky

MMB/0303780/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zpracovatel určil výškovou úroveň 2 pro funkční plochu bydlení B/r2 mezi ulicemi Firkušného, Kožíkova a Vlasty Fialové jako vhodnou a respektující stávající charakter. Nadto vyhodnotil jako nepřiměřenou navrhovanou výškovou úroveň 3, která byla takto navržena v Konceptu 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303792
Příl.:

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

7489

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303792/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd83

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 Obřany [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

■ K textové části	□ Ke grafické části	□ K procesu pořizování
Městská část	Maloměřice a Obřany	
Katastrální území	Obřany	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
■ ano
□ ne

Pozemek v našem vlastnictví je v Návrhu nového ÚPmB zahrnut do ploch změn určených pro bydlení B/r2 – toto funkční využití je v souladu s našimi záměry. Pozemek [redacted] e však dotčen vedením komunikace (a současně veřejně prospěšné stavby).

<u>Žádáme o odsun komunikace</u> (včetně vymezení veřejně prospěšné stavby) vedoucí přes náš pozemek jižním směrem tak, aby byla zohledněna existence a kvalita užívání již existujících staveb zanesených v katastru nemovitostí a aby při dotčení pozemků, které budou z této komunikace obsluhovány, byl zachován rovný přístup. Dále požadujeme, aby tato podmínka byla začleněna do karty lokality Ob-1 jako požadavek k prověření v podmiňující územní studii ÚS-09, např. v následujícím znění:

ÚS prověří:

- *přesné vedení nové propojovací komunikace mezi Lesnou a Obřany Ob/1, která je podmínkou zástavby v lokalitě, a obslužné komunikace v území; při návrhu komunikace musí být minimalizováno zhoršení podmínek využívání stávajících objektů a v max. možné míře využity*

pozemky ve vlastnictví města

Odůvodnění:

Po hranici našeho pozemku parc. [redacted]. ú. Obřany, vede po pozemku č. [redacted] ve vlastnictví města Brna zpevněná komunikace, která slouží pro obsluhu zahrádkářské kolonie. Na našem pozemku parc. č. [redacted] se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je vzdálena od této obslužné komunikace jen několik málo metrů. Naším záměrem je v budoucnu objekt rozšířit, jelikož je již využíván pro trvalé bydlení.

Nově navrhovaná komunikace je však odkloněna od skutečného vedení na naše pozemky tak, že vzdálenost objektu od kraje komunikace je absolutně bezprostřední, čímž dojde k **absolutně nepřijatelnému zhoršení užívání a znehodnocení nemovitosti** a neúměrnému záboru pozemku v našem vlastnictví, který **je již využíván k trvalému bydlení**, oproti ostatním vlastníkům, kteří budou z realizace komunikace profitovat a na jejichž pozemcích zatím žádné stavby nestojí, mohou tedy jejich umístění korigovat dle návrhu vedení komunikace. Proto žádáme, aby byla tato skutečnost zohledněna a zapracována jak do grafické části Návrhu, tak do podmínek pro zpracování budoucí územní studie.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

PS: námitka + mapa, příloha

MMB/0303792/2020
Námitky

MMB/0303792/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s komunikačním propojením Ob/1 Obřany - Lesná z důvodu např. nevratné devastace území, zvýšení hlučnosti a prašnosti, navýšení dopravní zátěže na Lesné a v Obřanech, likvidace rekreačního charakteru území, zásahu do zeleně.
V rámci Návrhu pro opakovaného veřejné projednání bude řešení upraveno a projednané vedení záměru Ob/1 vypuštěno. Rozvojové lokality Ob-1 a Ob-4 budou přeřazeny do územních rezerv. V území bude potvrzen stávající stav včetně vymezení koridoru veřejného prostranství ve stopě stávající obslužné komunikace, propojené kolem stávajícího garážového dvora do ulice Hlaváčovy.

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

7286

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303795
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Nový územní plán

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303795/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd85

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Mezi ulicí Holzovou a osadou Kandie se v novém územním plánu nepočítá s dopravním propojením. Žádám tímto o zanesení ul. Malečkova a dopravního napojení na Holzovu do nového ÚP jako území určené pro dopravu. Kandie má totiž dnes jediné asfaltové propojení s okolním světem právě směrem na západ na propojku mezi Líšní a Slatinou.

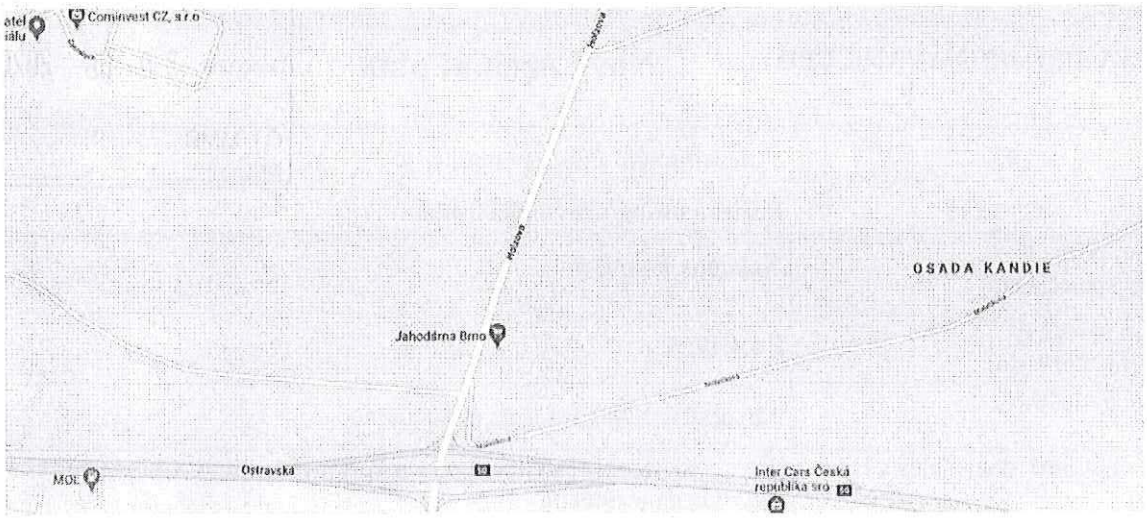
Žádám také o to, aby nový územní plán řešil přechod pro chodce propojující Kandii s autobusovou zastávkou Malečkova na ul. Holzova směrem z Líšně do Slatiny.

Příloha: Situace v území Kandie

V Brně dne 25.6.2020	Podpis: ..... [redacted] .....

*) hodící se škrtněte

Příloha č.1: Připomínka k ÚPD Nový územní plán MMB



MMB/0303795/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení dopravního připojení lokality Kandie a vymezení plochy dopravní infrastruktury ulice Malečkova a dopravního připojení na ulici Holzovu. Dále je požadováno řešení přechodu pro chodce propojující Kandii se zastávkou Malečkova.

V oblasti ulice Holzovy a Malečkovy je vymezena plocha dopravní infrastruktury D, komunikace dále probíhá mimo správní území města a dále je vymezena stavební plocha, ve které je umístění komunikací nebo veřejného prostranství rovněž přípustná.

Ulice Malečkova je v současném územním plánu vymezena obdobným způsobem jako v Návrhu nového, tedy nedochází ke změně oproti stávajícímu stavu.

Vzhledem k tomu, že ulice zajišťuje přístup k lokalitě zástavby, doporučujeme zvážit přiřazení stávající ulice Malečkovy k ploše dopravní infrastruktury D u ulice Holzovy.

Pro umístění přechodu pro chodce jsou obecně vytvořeny územní podmínky, ale jejich konkrétní řešení je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu. Úprava organizace dopravy a konkrétní způsob dopravní obsluhy je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu.

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.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303799/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd87

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

7418

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚP mB**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303799
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	MAGNUM Mall, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 05385920
Trvalé bydliště/ sídlo	Jakubská 121/1, Brno – město, 602 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno - město, parc č. 24

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - město	
Katastrální území	Brno - město 610003	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno - město, parc č. 24 Jezuitská 7, 602 00 Brno	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 5

V …Brně… dne 30.6.2020

Podpis: .....

[redacted]

MAGNUM Mall, a.s.
Jakubská 1, 602 00 Brno
IČ: 053 85 920
DIČ: CZ05385920

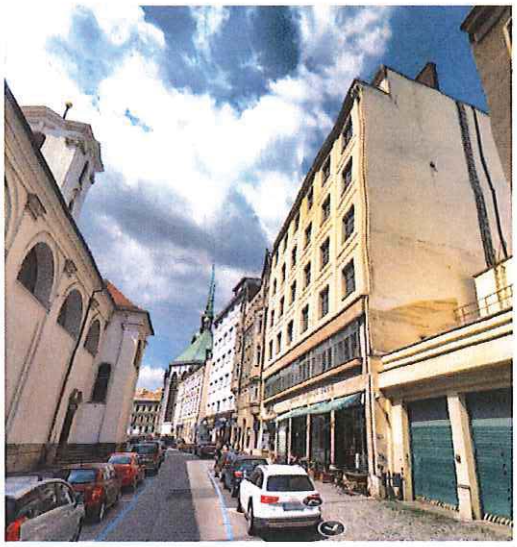
nehodící se škrtněte

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

TYPOS, JEZUITSKÁ 7

602 00 BRNO





Adresa:	Jezuitská 7, 602 00 Brno
Majitel pozemku:	MAGNUM Mall, a.s.
PARC. Č..	Brno město (610003) , p.č. 24
DATUM:	červen 2020

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna.

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 a odůvodnění návrhu územního plánu

Stávající stav

Řešené území se nachází v historickém centru města Brna.

Objekt je v celé ploše šestipodlažní a má sedmé ustoupené podlaží. Sousední objekty jsou 3 – 7 podlažní se sklonitými střechami.

Výstavbou nového objektu bude možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení v okolí.

Pozemek je limitován těsnou návazností okolních objektů, historickou hodnotou pozemku, umístěním v Městské památkové rezervaci, blízkostí kostela Nanebevzetí P. Marie, který je hodnocen jako historická dominanta Městské památkové zóny. Objekt samotný není památkové chráněn.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách veřejné vybavenosti – kultura, navazující na stabilizované plochy bydlení



Záměr investora

Investor má zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní řízení na rekonstrukci a dostavbu objektu. Dostavba se týká parkové části objektu. V parteru budou umístěny komerční prostory – restaurace a služby. V nadzemních podlažích jsou umístěny bytové jednotky, v podzemních podlažích parkování.

Žádost o umístění stavby byla podána v roce 2017, řízení bylo přerušeno do 30.6.2020. Dokumentace má kladné vyjádření Odboru památkové péče MMB.

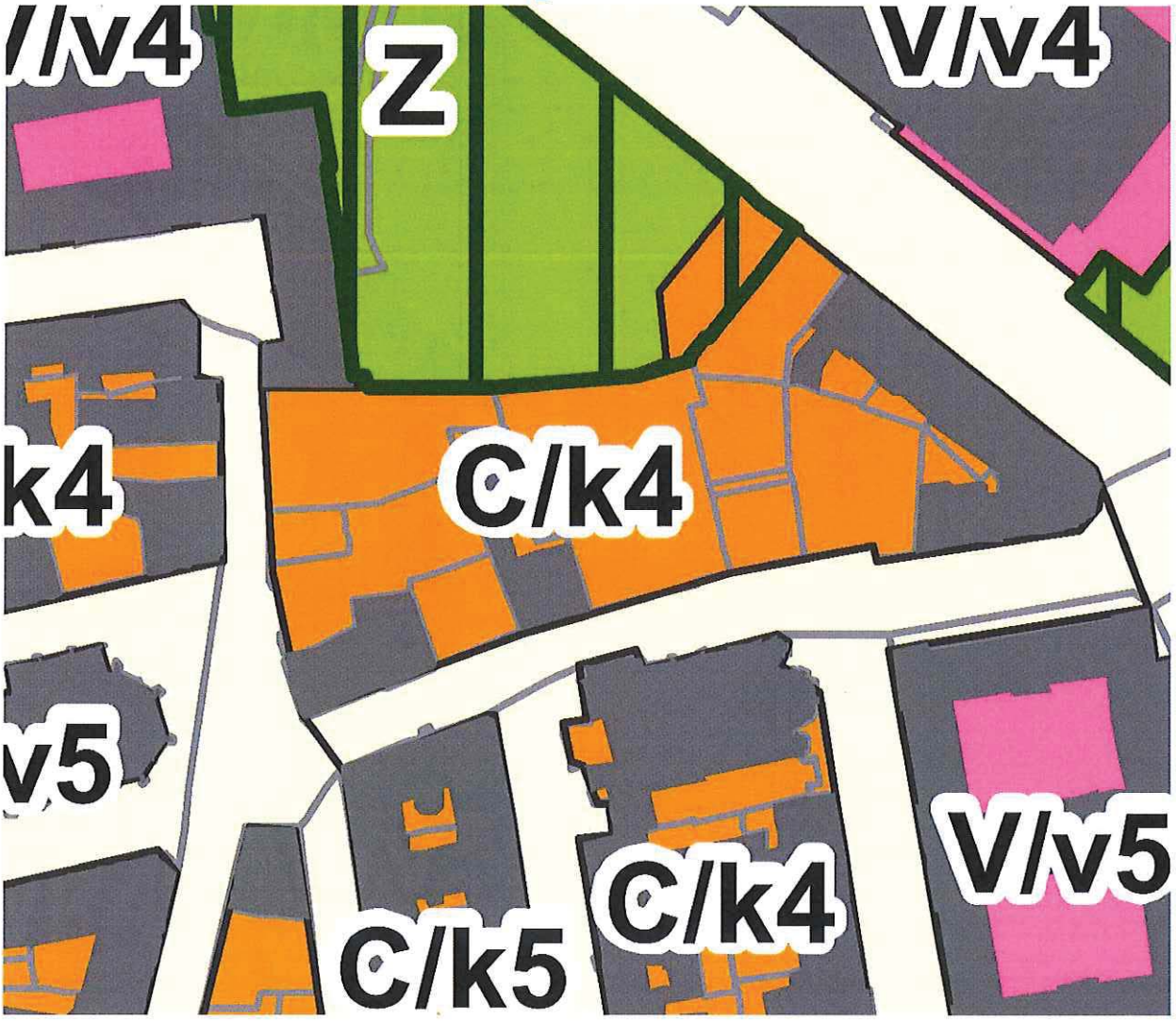








Návrh územního plánu



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou – pozemek vlastníka označen barevným vyplněním na obrázku v sekci Stávající stav.

Území leží ve stabilizované ploše **C /k4**:

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 m2 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 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

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

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

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými 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.

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 čárou (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 zpřístupněn 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:

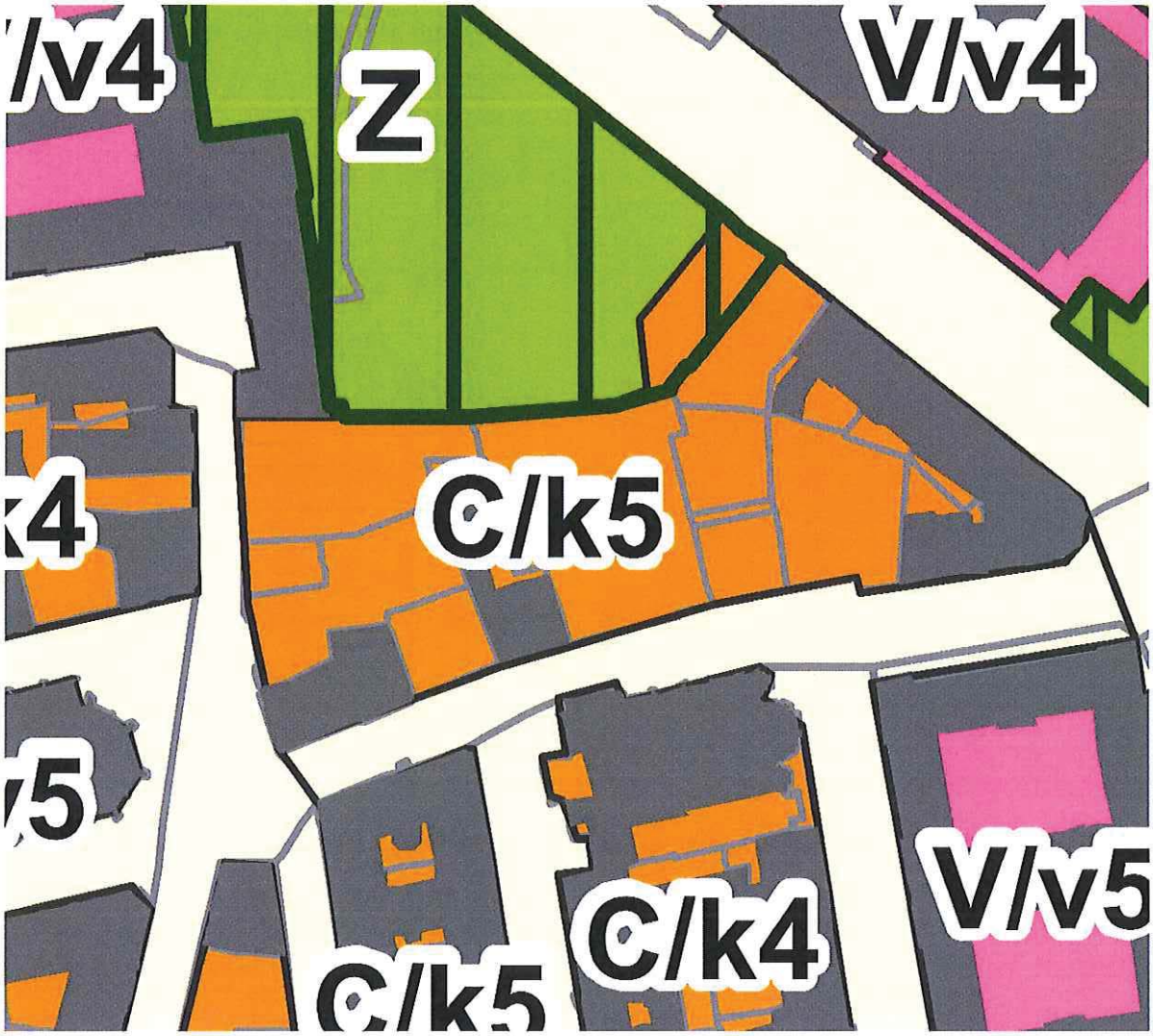
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba

umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

Navrhovaná změna a její odůvodnění



Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 5

- I po navýšení indexu výškové úrovně nebude překonána současná výška hřebenů objektů v bloku.
- Výška objektů bude odpovídat výškovému charakteru výstavby v ulici – bude zohledněn celkový charakter území
- Celý blok, který leží ve stabilizovaném území, má dnes 5-7 NP – což odpovídá indexu 5
- Odbor památkové péče Magistrátu města Brna vydal kladné rozhodnutí k dokumentaci pro umístění stavby na adrese Jezuitská 7 ve výškové úrovni indexu 5
- Zvýšení standartu městské vybavenosti
- Podpora bytové výstavby ve městě, umožnění návratu bydlení do centra města
- Propojení ulice v centru města na parkovou volnočasovou plochu

MMB/0303799/2020
Námitky

MMB/0303799/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Požadavkem podatele je změnit úroveň výškové zástavby z 4 na 5, podání nesměřuje ke změně stavu plochy, změně struktury zástavby ani změně funkčního využití.

Požadavku lze vyhovět z následujících důvodů:
- výšková úroveň 5 je stanovena podle textové části ÚPmB jako charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště; požadavek je tedy v souladu s charakteristikou výškové úrovně,

- plocha je dotčena vydanou změnou (říjen 2020; ZMB) platného ÚPmB B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno a změnou Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno RP MPR 1/18 - Rooseveltova; práva přiznaná výše uvedenými změnami je podle § 102 stavebního zákona nutno zohledňovat po dobu 5 let,

- plocha je dotčena pořizovanou změnou ÚPmB B1/16-RP/Z k.ú. Město Brno, ul. Jezuitská, Běhounská, parc. č. 24, 26 a 29 a změnou RP MPR RP21/16/Z k.ú. Město Brno, ul. Běhounská 18, Jezuitská 7 a 5, parc.č. 24, 26 a 29. S těmito změnami je nutné řešení obsažené v připravovaném ÚPmB koordinovat, aby byl po vydání těchto změn zajištěn soulad jednotlivých dokumentací a práva nově přiznaná v území,

- požadavku lze vyhovět také z důvodu skutečného stavu v území. Část objektů (nejedná se o ojedinělé objekty, které by samy o sobě nedefinovaly výškovou úroveň plochy) v základní ploše dosahuje obdobné výškové úrovně jako objekty v navazujícím území, kupříkladu na druhé straně ulice Jezuitská, kde jsou vymezeny plochy s výškovou úrovní 5, rovněž tak v širším území jsou vymezeny v ulicích Běhounská nebo Kozí výškové úrovně 5 - nejedná se tedy o požadavek, který by v území vytvářel zjevně ojedinělý a raritní prvek, naopak se jedná o část centrálního území města, kde je tato výšková úroveň běžná.

Závěrem lze tedy konstatovat, že je požadavek na stanovení výškové úrovně 5 důvodný, existují jak formální, tak věcné důvody v území, a proto je požadavek akceptovatelný.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303802
Příl.:

7285

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

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

(* nehodící se škrtněte)

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: ..
Datum narození: ..
Trvalé bydliště: ....

[redacted]

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

Katastrální území Ivanovice, parcela č. ..... / stavba č.p.....

Vznáším tyto ~~námitky~~ - připomínky*:

1)
Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černohorská
a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus
- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

Zdůvodnění:
Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.
Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.
Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

1

1

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303802/2020
listy:1 přílohy
druh: li/sv:
mmb1es7739bd89

1

Navrhuji proto, aby:

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

1

2

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

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

2

3

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

- Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černohorská.
- V případě zástavby této lokality požaduji vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

3

Zdůvodnění:

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

V Brně dne 30. 6. 2020

[redacted]

MMB/0303802/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

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

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

Vyhodnocení se mění ve své části takto:
Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.

MMB/0303802/2020
Námitky

Námitka č.3

<u>Výrok:</u>

Námitce se nevyhovuje.

<u>Odůvodnění:</u>

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

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

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303806/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd91

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

7416

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30. 06. 2020
Č.j. MMB: 0303806
Příl.:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Ky-6

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Kníničky, p.č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

- K textové části
- Ke grafické části
- K procesu pořizování

Městská část	Kníničky
Katastrální území	Kníničky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Námitku podávám jako vlastník pozemků, zapsaných na LV č [redacted] ú. Kníničky, které nebyly zařazeny do kategorie R/r1/i a to z hlediska té skutečnosti, že pozemky bezprostředně obklopující moje pozemky, byly do této kategorie zařazeny. K pozemku p.č [redacted] vede příjezdová cesta a na pozemcích, který slouží k rekreačním účelům, je převažující zeleň. Na pozemku p.č [redacted] se nachází stávající objekt pro rekreaci, který byl zbudován v70.letech a v pozdějším období byly prováděny pouze rekonstrukce, popř. úpravy s ohledem na zvýšené nároky na hygienu a další potřeby odpovídající rekreačním objektům 21.století. Zařazení těchto pozemků, které bezprostředně obklopují pozemky, zařazené do R/r1/i odpovídají charakteru lokality. A tyto pozemky, poněkud v rozporu vyjmuty z rozšíření lokality, tvoří „výkroj" do navrhované R/r1/i. Rovněž zařazení těchto pozemků do této kategorie by logicky navazovalo na plochu R/v3, která se nachází v bezprostřední blízkosti a kde je uvažováno s postavením až pětipodlažních objektů. Docházelo by tedy postupně k snižování staveb a i typu zástavby, která by vhodně doplňovalo tuto lokalitu. „Výkroj", který tvoří moje pozemky, přičemž na pozemku p.č [redacted] e historicky dána stavba, je nelogický, a neodpovídá celkovému urbanistickému řešení celé lokality. Začlenění mých pozemku by vhodně doplnilo rekreační plochu v budoucí zamyšlené zástavbě a vytvořilo by urbanistický celek a využilo stávající příjezdovou cestu, která bude využívána [redacted] plochou, z hlediska východní strany.

V Brně dne 30.6.2020	Podp [redacted]

JUDr. Leona Grumlíková

advokát

IČ 66204046, osv. ČAK č. 11386

Údolní 61
602 00 Brno
Česká republika
ID schránky: 2cvhmsz

Tel,fax: +420 542 214 616
+420 542 216 401
+420 542 212 062
e-mail: census@sky.cz

PLNÁ MOC

Já, podepsaný [redacted]

zmocňuji advokáta **JUDr. Leonu Grumlíkovou,** zapsanou v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. 11386, se sídlem Údolní 61, 602 00 Brno

aby mne ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškerá právní jednání, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky včetně mimořádných opravných prostředků, námitky, nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, správního řádu, soudního řádu správního, exekučního řádu, zákoníku práce, insolvenčního zákona a daňového řádu.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času advokátovi JUDr. Leoně Grumlíkové. Jsem povinen tuto odměnu a výlohy zaplatit, kdykoliv mi budou vyúčtovány, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byly p[redacted]ožit přiměřenou zálohu podle postupu prací.

V Brně dne: 29.6.2020

.....

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu

[redacted]

.....

.....

.....

MMB/0303806/2020
Námitky

MMB/0303806/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 1074,1075,1128/42 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 Rekreační 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303830/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bdaa

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

7417

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303830
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	MAGNUM Life, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 05385881
Trvalé bydliště/ sídlo	Jakubská 121/1, Brno – město, 602 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - město	
Katastrální území	Veveří 610372	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2 Burešova 17, 602 00 Brno	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 6

V …Brně… dne 30.6.2020

Podpis: …[redacted]…

MAGNUM Life, a.s.
Jakubská 1, 602 00 Brno
IČ: 053 85 881
DIČ: CZ05385881

*nehodící se škrtněte

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

OHL, BUREŠOVA 17

602 00 BRNO



Adresa:	Burešova 17, 602 00 Brno
Majitel pozemku:	MAGNUM Life, a.s.
Parcela č.	Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2
Datum:	červen 2020

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna.

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 a odůvodnění návrhu územního plánu

Stávající stav

Řešené území se nachází v širším centru města Brna. V blízkosti parku Lužánky.

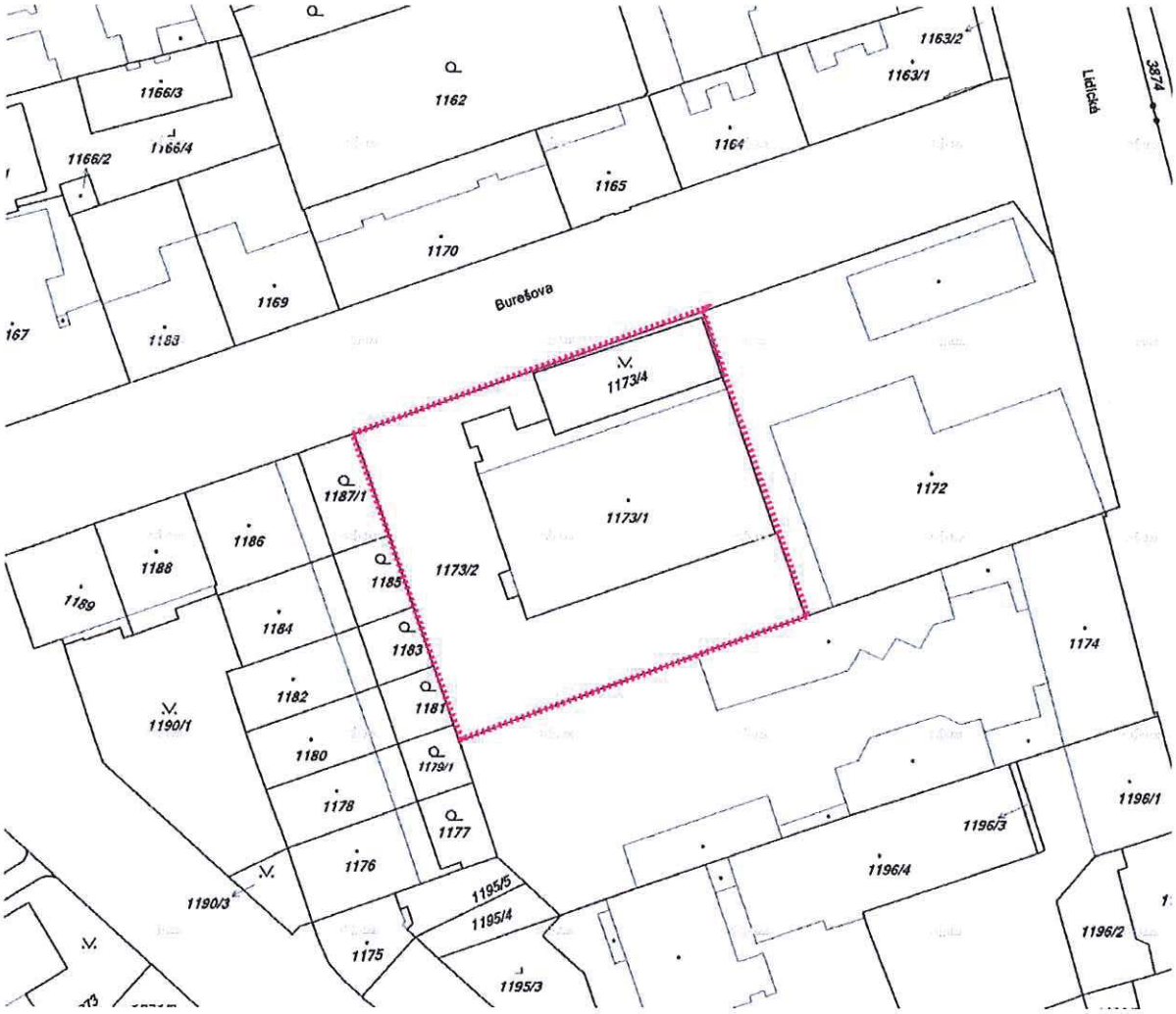
Objekt je dvanáctipodlažní, má výšku 43,5 m. Z toho první dvě podlaží jsou výrazně rozsáhlejší a tvoří podnož výškovému objektu, kde užitná plocha všech nadzemních podlaží výškového objektu je totožná tzn. objekt nemá ustupující podlaží ani dominantní nároží nebo jinou dominantu.

Rekonstrukcí a dostavbou objektu bude umožněno zvýšení standartu vybavenosti území. Dále doplnění struktury bloku.

Pozemek je limitován těsnou návazností okolních objektů, blízkostí tramvajové tratě, blízkostí výškového objektu bytového domu na nároží ulic Lidická a Burešova.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách bydlení



Záměr investora

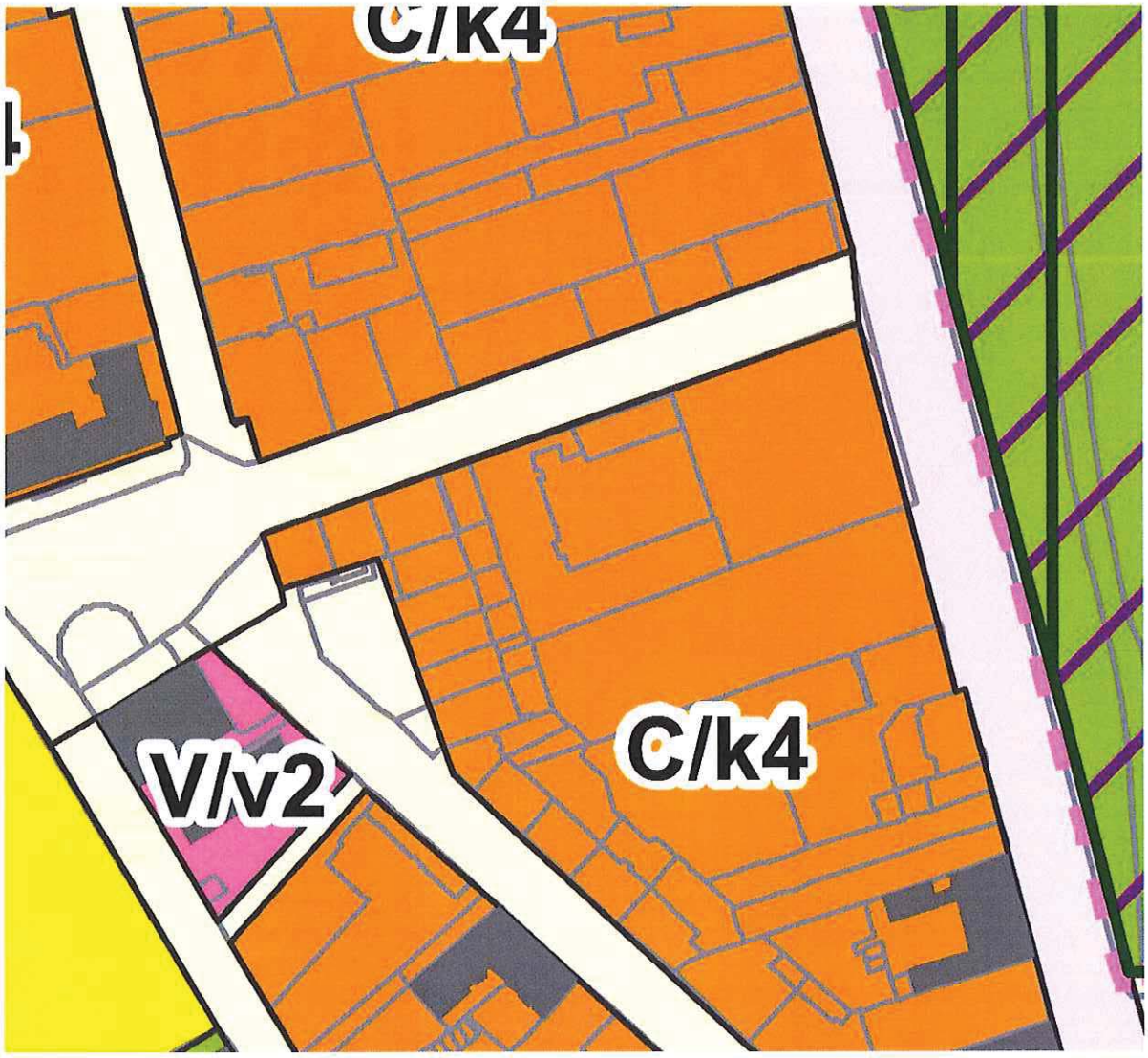
Investor právě zpracovává projektovou dokumentaci pro umístění stavby na rekonstrukci a dostavbu stávajícího objektu.

Tento bude přistaven a rozšířen o boční přístavbu. V objektu je navrhováno v nadzemních podlažích bydlení, v uličním parteru komerční vybavení a v podzemí parkovací stání.





Návrh územního plánu



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou – pozemek vlastníka označen barevným obtažením na obrázku v sekci Stávající stav.

Území leží ve stabilizované ploše **C /k4**:

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 m2 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 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

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

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

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými 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.

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 čárou (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 zpřístupněn 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

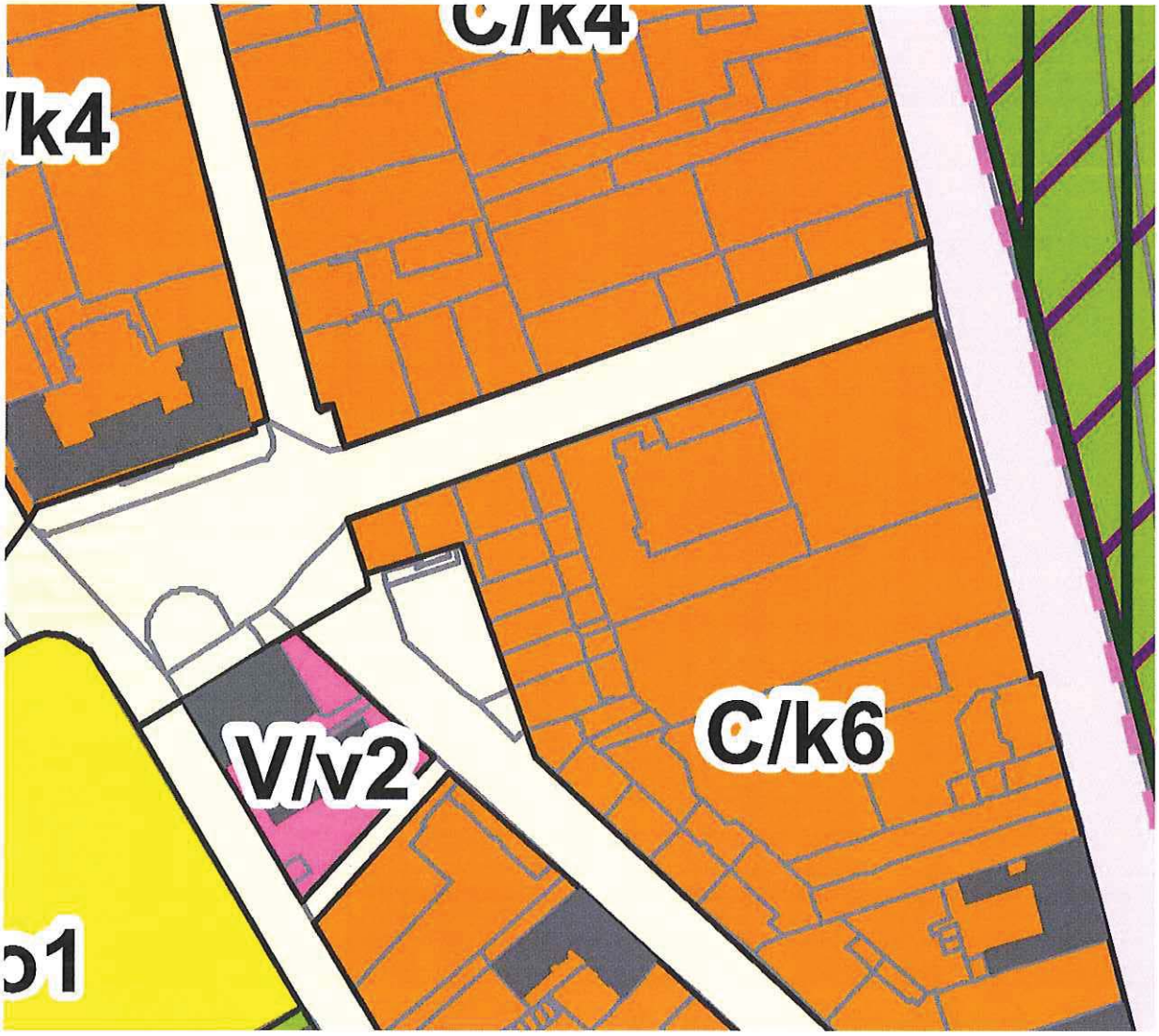
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

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

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

Navrhovaná změna a její odůvodnění



Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 6

- Současná výška objektu Burešova 17 je v rámci celé hmoty 43,5 m, dálkové pohledy dané výškou objektu budou v rámci rekonstrukce respektovány – index 6 ve stabilizovaném území.
- Již svojí stávající výškou objekt Burešova 17 limit výškové úroveň indexu 6 převyšuje. **V rámci zpracování nového územního plánu je nutné stávající výšku respektovat s přihlédnutím k nové metodice stanovení výšky budov.**
- Lokalita kolem ulice Lidická dnes umožňuje stavbu vyšších bytových domů (např. Rezidence Lužánky 15. NP – 45 m). Komunikace je dostatečně široká, sousedí s parkem Lužánky – městská třída.
- Společně s nově vystavěnou Rezidencí Lužánky tvoří objekt Burešova 17 již v současnosti dominantu celé okolní souvislé zástavby, přičemž objektu Burešova 17 byl historicky první výškový objekt v rámci řešeného území a spojí povahou již plynule zapadl do panoramatu města Brna.

- Lidická je jedna z historických radiál města, které jsou frekventovaným prostorem města – je zde vyšší míra společenských a obchodních aktivit.
- Blok nemá zachovalou urbanistickou historickou strukturu – není uzavřen, nemá zelený vnitroblok – prostor vhodný pro rozvoj výškové zástavby a spojování funkcí města.

MMB/0303830/2020
Námitky

MMB/0303830/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Žádáte ve stabilizované ploše smíšené obytné mezi ulicemi Lidická, Burešova a Cihlářská zvýšení výškové úrovně z hladiny 4 na hladinu 6. Podél ulice Lidická byla zpracována studie pro rozhodování v území umožňující zvyšování objektů v uliční frontě podél městské třídy Lidická. Parcel podél ulice Burešovy se studie netýká. Plocha s parcelami 1173/1, 1173/4, 1173/2 zůstává ve výškové úrovni C/k4, pro navyšování nad výšku hlavní římsy nebo atiky lze použít ustanovení bodu 6.4.2. Textové části Návrhu. (ustupující podlaží apod.)
Výškové úrovně 6 jsou v Brně navrženy především v rozvojové ploše Trnitá, v rozvojové ploše Nová Zbrojovka a Motorárna (SB-4, Tr-2, Ze-2, Hu-1).

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

6932

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČ

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303833
Příl.:

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je [redacted]

Uvedené nemovitosti se nacházejí v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba 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 tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. 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). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými 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."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků 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) StavZ), stanovení podmínek 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) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

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.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...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."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**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 pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.“* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**.“*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména“), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze“ 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“) a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 *Navržená struktura zástavby*

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území.“*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod.“* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci.“*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.“*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„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."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *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."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č. [redacted] k.ú. Bohunice

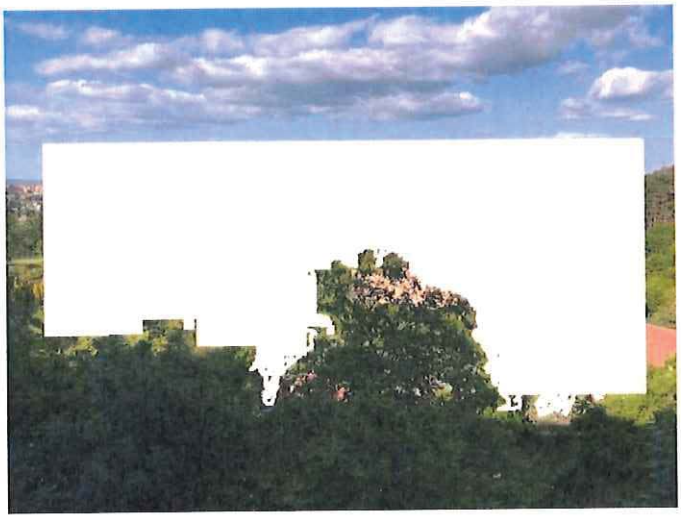
V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

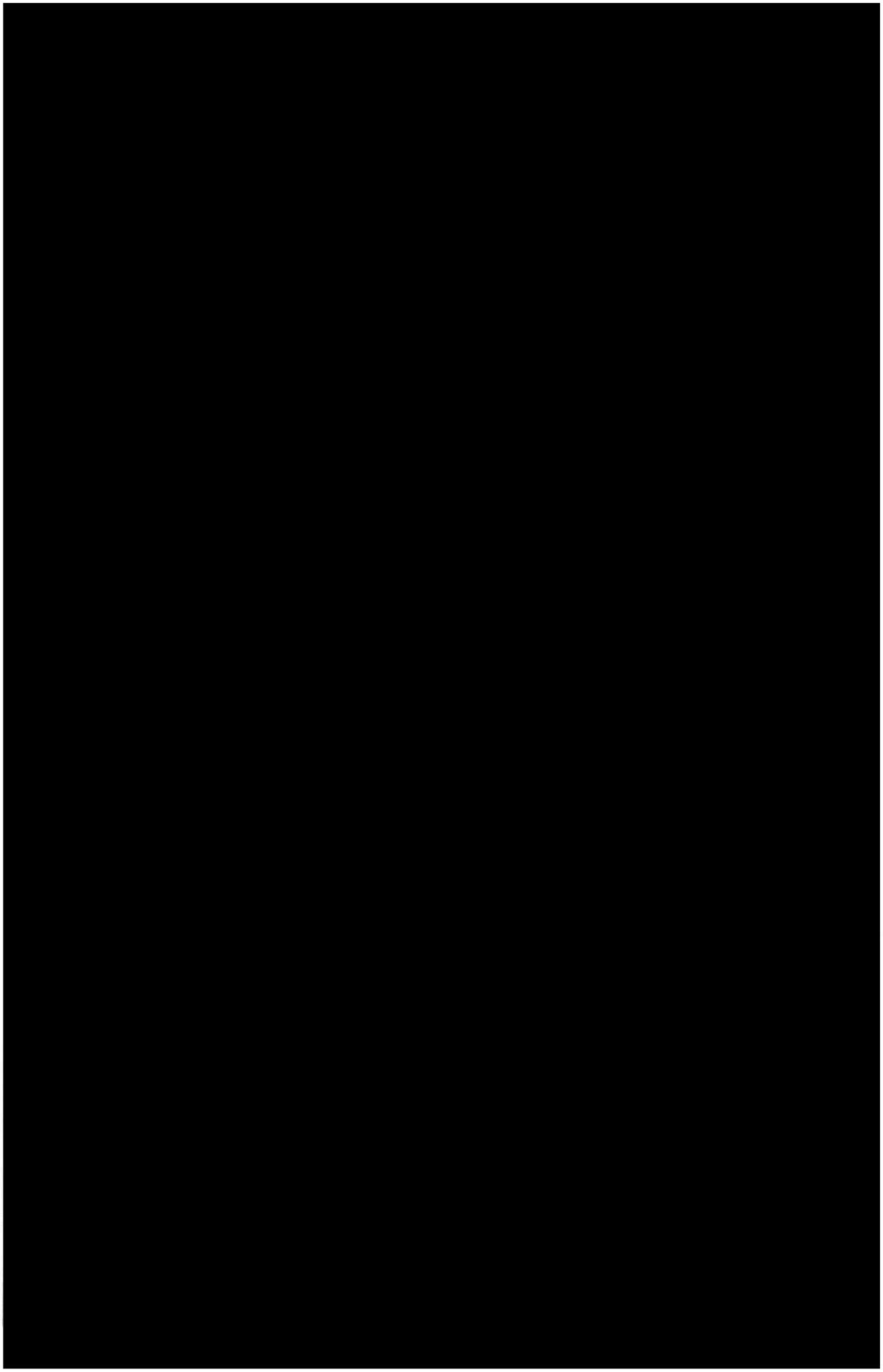
Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

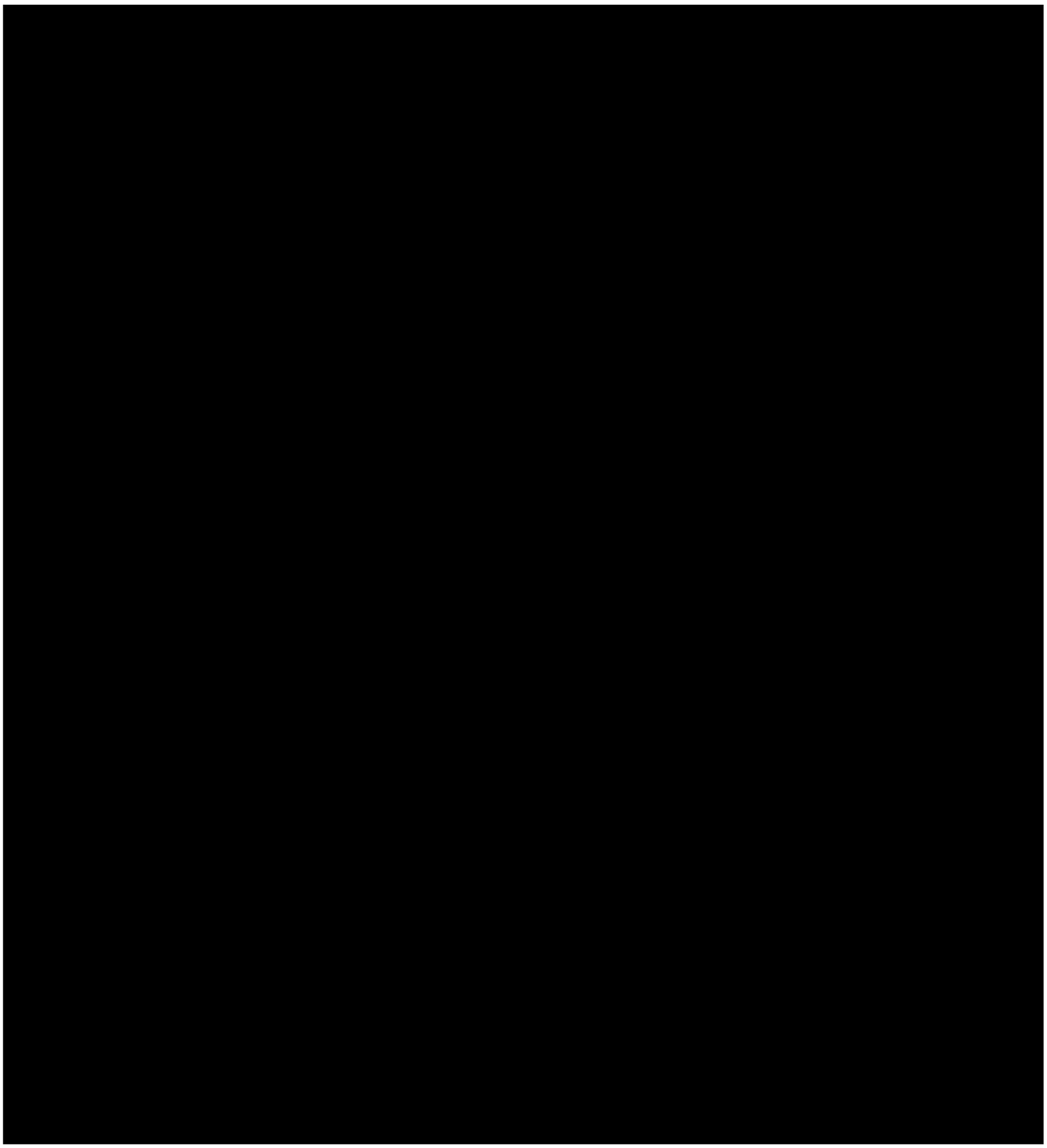
[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]





Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů 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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

[redacted]

Číslo LV:

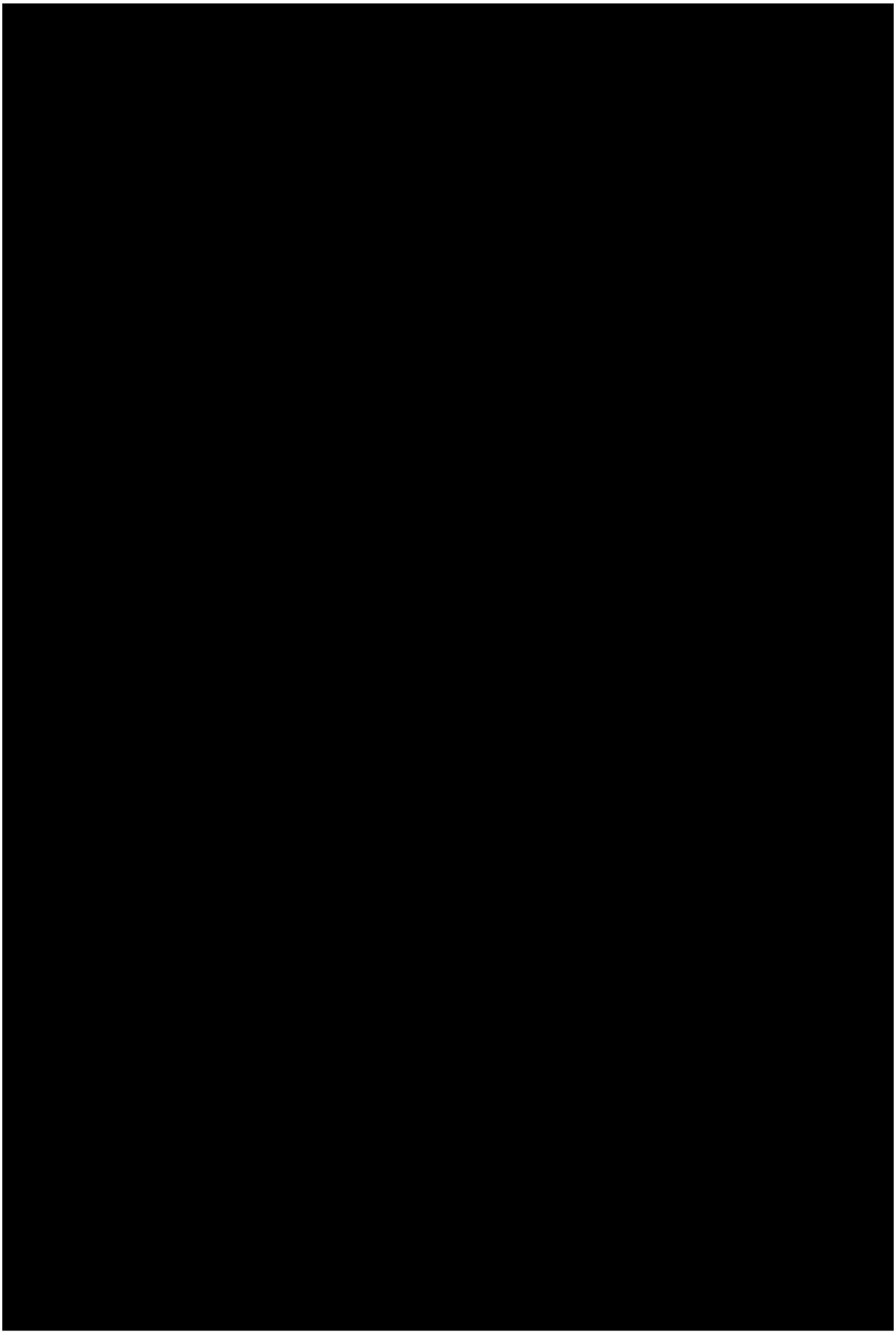
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303833/2020
Námitky

MMB/0303833/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303837/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bdaf

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

7415

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303837
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	

navrhovanou změnou

Katastrální území STARÝ LIŠKOVEC, parc[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části ☒ Ke grafické části ☐ K procesu pořizování

Městská část	BRNO-STARÝ LIŠKOVEC
Katastrální území	[redacted]
Parcelní čísla pozemků doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

NÁMITKA SE TÝKÁ [redacted] VIZ PŘÍLOHA

7 LISTŮ [redacted] + PŘÍLOHY

PŘÍLOHA JE NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ NÁMITKY NA FORMULÁŘI MMB

[redacted] } na PŘÍLOHA

- grafická příloha
☒ ano
☐ ne
- další přílohy

V BRNĚ dne 17.6.2020 Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

Statutární město Brno,
Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 17.06.2020

Věc : NÁMITKA **k Návrhu Územního plánu města Brna** *(dále jen „Návrh")* **ve věci změny funkčního využití plochy části pozemků v KN parc. č. pozemk[redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec a dále ve věci změny funkčního využití plochy sportovního areálu TJ Tatran Starý Lískovec,o.s. z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční využití plochy na bydlení - B/r2, zeleň - Z a a sport - S/o1 vše v katastrálním území Starý Lískovec a zmocnění zástupce veřejnosti .**

Jako majitelka [redacted] uplatňuji NÁMITKU k návrhu Územního plánu města Brna ve věci výše a níže uvedené v k.ú. **Starý Lískovec** dle zák. č 183/2006 Sb.-Stavebního zákona (StZ), o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Ad 1)
Jako občanka statutárního města Brna, a majitelka rodinných domů v KN [redacted] zahrnutých v návrhu Územního plánu města Brna (dále též Návrh) do plochy pod označením B/r2 (viz mapka č. 1 s částí St.Lískovce v Návrhu - podávám následující NÁMITKU k návrhu Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0137162/ 2020) ve věci změny funkčního využití [redacted]ry zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků v KN parc.č [redacted] v KN vše v k.ú. Starý Lískovec – v návrhu jsou označeny [redacted]

NÁMITKU uplatňuji k návrhu Územního plánu města Brna ve **věci změny funkčního využití plochy, struktury zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t í** *(části jsou vyznačeny žlutě s červeným šrafováním - viz: mapka č. 2)* **pozemků výše uvedených parc.č. [redacted] V Návrhu jsou součástí celkové plochy** (jde o součást areálu TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.(dále jen TJ)) **označené následně S/a2** *(dotčená část Starého Lískovce s areálem TJ z Návrhu velkou žlutou plochou označenou S/a2 –viz: mapka Návrhu č.1)*, které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy S/a2 : z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 (3-10 m)
na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v mapce č.2 *(žlutý zákres s červeným šrafováním - viz: mapka č.2):*

Požaduji, , aby č á s t i parcel ve vlastnictví SMB obklopujících mé uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky č.2 vyznačeny žlutě s červeným šráfování)**
- v KN **parc. č.** (součást areálu místní TJ , sestávající ze tří fotbalových hřišt 1.-3.)
ležící vedle parcel parc. č a to v pásu do šíře 15 m od uvedených nemovitostí , zahrady na parc. č a v délce 26 m s přesahem 2 metrů,
- v KN parc
a to v pásu do šíře 2 m od uvedené nemovitost parc. tj. pruh z parkoviště v délce zídky a domu a předzahrádky
vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
byly přeřazeny z plochy označené v Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 .

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých těchto parcel) jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, konkrétně jako hřiště a hospody –občerstvení - zahrádky ...) mělo za následek narušování pohody a integrity bydlení zejména u domu RD Klobásova *krétně zde jako 3.fotbalové hřiště* - a dále Zařazení do plochy S/a2 dle stávajícího Návrhu by se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo. - Zařazením do plochy označené jako plocha k bydlení by tak došlo k vytvoření přirozené tzv. nárazníkové plochy mezi bydlením a sportem a tím by se zlepšily v těchto rodinných domech pohoda a integrita bydlení , na kterou má každý občan ČR a EU, a sousedské vztahy

Následně zdůvodňuji a připomínám mj. také plochy v historii a dopady Územních plánů na majitele předmětných nemovitostí a na okolí:

k.u. Starý Lískovec byly přeřazeny na základě námitky v roce 2011 z plochy označené jako plocha se zvláštním využitím k rekreaci(tj. sportoviště, koupaliště , občerstvení, hospody) do plochy označené jako plocha bydlení na základě Námitky tehdejší majitelky a zároveň i její námitky jako zástupce veřejnosti ke konceptu Územního plánu města Brna ze dne 10.03.2011 realizované na základě důvěry občanů .

byly v kontinuitě od postavení domu na konci 50. let 20. stol. používány jako RD a slouží svému účelu dodnes. Na místě hřiště v době dostavby tohoto RD se nacházely tzv. Panské louky. Dům tu stál tedy dříve, nežli vznikl sportovní areál a fotbalové hřiště. Nutno podotknout, že RD a zahrady leží vedle pozemků SMB parc. ve svěřené správě nemovitostí MČ Starý Lískovec , která ho pronajala místní TJ Tatran Starý Lískovec (dále jen TJ) za 1 Kč na rok nevýhodnou smlouvou pro MČ (smlouvu za MČ a TJ Tatran podepsala táž osoba - starosta a současně prezident TJ Tatran na druhé straně).

K historii Územních plánů

Plán z r. 1994 byl zcela poplatný době socialismu a vycházel z koncepce 50. let, kdy vyvlastňování soukromého majetku patřilo k temné stránce života. **Parcely parc.č. 453 a 454/1 + 454/2 byly v rámci ÚPmB v roce 1994 zařazeny do žluté plochy - zvláštní plochy k rekreaci (využíváno pro sport, rekreaci a hospody) jako sousední přilehlé pozemky vč. pozemku 998/10. Nicméně při aktualizaci ke dne 31.3. 2003 a ke dni 16.10.2010 byly všechny**

3 soukromé parcely v [redacted] zastavěná plocha s RD) **a** [redacted] **(obojí zahrada) zařazeny do** [redacted] **zařazením všeobecné bydlení, přičemž Koncept Územního plánu v roce 2011 pak ve všech 3 variantách vrátil tyto parcely opětně do žlutých barev tj. do zvláštní plochy k rekreaci (tj. i ke sportu – sportovišti) Tento převod byl nanejvýš podivný a vyšlo najevo, že byl v zájmu MČ...a jejich představitelů. Byl krokem zpět a k vyvlastnění. a to jenom proto, že vedle leží areál místní TJ** Likvidace zóny bydlení na výše uvedených parcelách v roce 2011 by pak bývala nepochybně vedla mj. i k situaci, že by se k mnoha RD umístěným poblíž výše popsaných soukromých parcel přiblížilo sportoviště, hluk a k nárustu divokého parkování (tj. komu se kde zamane) **Již dnes je parkování nijak a nikým neřízené**

Na regulaci parkování nemá zájem pana starosta a vedení obce, ba dokonce ani MP . Divoké obklíčení [redacted] **parkujícími auty ze tří stran – kolem** [redacted] **kolem** [redacted] **je na denním pořádku a je PO LÉTA NAPROSTO NEUNOSNÉ – z 3. hřiště se stalo PARKOVIŠTĚ NA ZELENÉ TRÁVĚ a stejně tak se PARKUJE NA TRÁVĚ VEDLE NAŠÍ PŘEDZAHRÁDKY a NA CHODNÍKU - viz fotografie v příloze . Přičemž MEZI PARKUJÍCÍMI AUTY SI HRAJÍ DĚTI A POBÍHAJÍ PSI... a rodiče sedí někde v předzahráce hospody u Ligáča a popíjejí...**

Tzv.3 hřiště (pás přiléhající k mým nemovitostem), je po léta vč. období od r.2011 používáno v rozporu s nájemní smlouvou prakticky za souhlasu radnice a starosty, takže je využíváno a používáno v rozporu s nájemní smlouvou s MČ . TJ je přitom adresátem tučných dotací pro svůj areál, jehož zelené plocha na p.č. [redacted] **přiléhající k mým nemovitostem a je využívána používány v rozporu s nájemní smlouvou s MČ.**

Do argumentací Námitek bylo tehdy uvedeno , že protažení stávajícího sportovního areálu o plochu parcel [redacted] **pod rouškou zvláštní plochy k rekreaci (tj. sportoviště) směrem do přirozeného náměstíčka Starého Lískovce by vedlo k narušení integrity bydlení pohody bydlení a k narušení životního prostředí dnes již tak exponovaného místa z různých úhlů vidění. Připomněla jsem existenci přirozeného náměstí (byť neexistuje na papíře –spojení ulic Jemelkova, U Hřiště , Bosonožská , Klobásova , Kroupova), které je i dnes převážně tvořeno rodinnými domky staré zástavby. Trvám na tom, že rodloužením sportovního areálu by byla dotčena nejen integrita našeho bydlení a pohoda bydlení , ale především by se zhoršilo životního prostředí obyvatel tradiční staré zástavby zachovávající venkovský a neanonymní ráz. Navíc Starý Lískovec trpí zátěží silné dopravy po hlavní cestě.!!!**

Nesouhlasím s rozšířením plochy sportovního a zábavního areálu formou divokého parkování na chodnících a kolem [redacted] jeho zahrad . Chodníky mají sloužit jako přístupová plocha nejen ke sportovnímu areálu ale také jako nástup na bydlení (v RD) , navíc na parkoviště není rozlišen vstup do areálu TJ pro pěší a auta, čímž dochází k ohrožování chodců a zejména dětí!!! .

MČ, ÚMČ a SÚ připustily NAPROSTO NEZODPOVĚDNĚ A BEZOHLEDNĚ mnohonásobné zvýšení aktivit a návštěvnosti areálu TJ (jde tu přece i o byznys) , k nímž se váže zvýšení hustoty dopravy , aniž by řešili řádné parkování aut osob směřujících do areálu. **Na parkovišti při vstupu je místo pro 4 -5 aut!**

Z uvedených důvodů se obrátila tehdejší majitelka [redacted] a MO MMB s žádostí o **odkup části pozemků parc. č.** [redacted] *(plocha zlutého zakresu s červeným šráfováním - viz: mapka č.2):* **s cílem vzniku nárazníkové zony** i kvůli hlučným a obtěžujícím činnostem na ploše parc.č. 998/10 a v jeho okolí (taneční večery s zpěvem od května do září u koupaliště, hlučnost hospody a jeho plošně nijak neurčené předzahrádky u Ligáča při vstupu do areálu s obtěžujícím kouřem z grilování atd.) , čímž by byla vytvořena (nárazníková) zóna, která by mi umožnila opětnou integritu bydlení a jeho pohodu.. Nebylo jí vyhověno zejména pro litý odpor MČ ...MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

Ad 2)

V aktuálním Návrhu se [redacted] **Klobasova a na začátku ul. Bosonožská. . Podle současného Návrhu je sportovní areál TJ označen jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2 , s čímž ZÁSADNĚ nesouhlasí.**

Proto dále požaduji , aby zbývající části parcel ***(po odečtení ploch dle bodu Ad 1)) tj. žlutých ploch vyšrafovaných červeně dle mapky č.2-majitelem je*** *SMB – viz: mapka č.2*)- obklopujících výše uvedené mé soukromé parcely v KN parc. č. 453 (zastavěná plocha s RD) a zahrady 454/ 1 a 454/2 (obojí zahrada) v k.ú. St.Lískovec

tj.:

- vKÚ [redacted] (dnes areál místní TJ o třech na sebe navazujících fotbalových hřištích) ležící vedle parcel [redacted] **a to zbývající části m i m o žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním do šíře 15 m v délce 26 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů.**
- v KN **parc. č.** [redacted] (dnes areál místní TJ Tatran) ležící podél parcely parc. č. [redacted] s RD) ,

a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šráfováním do šíře 2 m od uvedených nemovitostí a to podél zídky, štítové fasády domu a předzahrádky vše v k.ú. Starý Lískovec ,

z plochy označené v aktuálním Návrhu S/a2 (- plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2)

byly přeřazeny

na funkční využití do plochy (městské) zeleně –Z (nyní sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) ***(vyznačeno zeleně – viz letecký snímek č.3).*** **Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně Z byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště .**

Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu 3-10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky a může tu klidně vyrůst i stadion a různé haly – vše spojeno s betonováním. Naše MČ si libuje v betonu (např. betonové lavičky u Alberta Kurská).
S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

Požaduji, aby pouze plocha 1. největšího hřiště, které vzniklo posunutím a zatravněním původního celoškvárového hřiště s bezplatným vstupem - jeho posunutím směrem ke škole ZŠ Bosonožská bylo zařazena do funkčního vyžití pro sport a to v rámci S/o1 ***(vyznačeno žlutě - viz vyznačeno zeleně – viz letecký snímek č.3)*** **namísto S/a2.**

Původní jedno škvárové hřiště bylo po přemístění zatravněné. Vzniklé uvolněné místo po posunutí části původního škvárového hřiště bylo prodlouženo směrem k mým nemovitostem a bylo zbudováno na něm zbudováno 2. menší fotbalové zatravnělé hřiště. Obě tato hřiště (volně nepřístupná široké veřejnosti) jsou oddělena asi 2m plotem od plochy tzv. 3. hřiště , které je vyvýšené a leží podél mých nemovitostí, na které tímto byla „vecpána široká veřej-

nost". Toto 3. hřiště je již několik let používáno k intenzívnímu parkování (viz fotografie v příloze) a také ke skládání obrovského množství sudů v těsné blízkosti domu [redacted]

Žádám, aby pouze plocha 1. fotbalového zatravněného hřiště situovaného směrem k ZŠ Bosonožská bylo zahrnuto do plochy S-sportu a to jako S/o1 s funkčním využitím Sport – a to pod legendou S /o1 – stavebně omezena /1 (3-7m v případě střechy + možných dalších 7m) a to namísto S/a2 (*vyznačeno zeleně – viz letecký snímek č.3*).

Dále zároveň požaduji, aby navazující plocha s funkčním využitím Z – zeleň v rámci areálu TJ byla přičleněna v rámci Návrhu k sousední ploše Z (na níž leží dětské hřiště ležící vedle plochy B/r2 bydlení s barem Pepino).

Jedině tímto řešením je možno zabránit narušování pohody a integrity bydlení v těchto rodinných domech , na kterou má každý občan ČR a EU nárok

Nesouhlasím s s vysokými a objemnými stavbami ve sportovním a zábavním areálu TJ na úkor pohody bydlení a integrity bydlení obyvatel domu [redacted] obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce, čímž by byla narušena integrita bydlení a zhoršilo by se životní prostředí nárokem na větší provoz, zásobování , další parkovací místa, která dnes nestačí.

Z uvedených důvodů jsem se obrátíme (v rámci rodiny) znovu na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků [redacted] lentická plocha s požadavkem pod bodem Ad1), čímž by byla vytvořena zóna, která by mi umožnila opětnou integritu mého bydlení a jeho pohodu s tím, že žádám návrat široké veřejnosti ZADARMO tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního bezplatného celoškvárového velkého hřiště.

K historii a k narušování pohody a integrity bydlení :

Zaš 90 let v době zakoupení předmětných pozemků v KN [redacted] k.ú. Starý Lískovec . existovalo na zmíněných pozemcích města Brna veřejně přístupné fotbalové celoškvárové hřiště TJ, jejíž činnost nás v letech do r. 2000-2001 nikterak neomezovala a nezasahovala do našich práv či pohody a integrity bydlení . Před rokem 2002 široká fotbalová veřejnost volně a zadarmo hrála na tomto škvárovém hřišti dostatečně vzdáleném od předmětného rodinného domu v KN [redacted] ,vše v k.ú. Starý Lískovec a téměř vůbec nerušila majitele ani hlukem ani létajícími a padajícími míči do zmíněných nemovitostí. Také fanoušci byli dostatečně vzdáleni. Proto již v roce 2011 byl žádán b e z p l a t n ý návrat široké veřejnosti tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního škvárového hřiště, které bylo širokou veřejností bezplatně používáno!!!. Nebylo mi vyhověno zejména pro litý odpor MČ …MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

Situace se však změnila a to na základě smlouvy o nájmu nemovitostí - sportovního areálu- mezi TJ TATRAN Starý Lískovec a místní Městskou částí – Starý Lískovec uzavřené v roce 1999 na 29 let. Smlouvu uzavřela jedna a táž osoba – na jedné straně pan Miloš Deml jako prezident TJ Tatran Starý Lískovec (údajně v zastoupení na základě plné moci,) a zároveň jako tehdejší starosta MČ (za ODS). MČ se téměř rok zdráhala (možná, že se nezdráhala ale v této době ji teprve patrně vytvářela..), než vydala majitelce nemovitostí požadovanou kompletní dokumentaci o této transakci a dodnes nezdůvodnila, proč to tak dlouho trvalo

Nutno podotknout, že areál místního sportovního areálu (používaného TJ TATRAN Starý Lískovec) patří městu Brno (SMB) a městem Brnem byl svěřen do správy MČ Brno-Starý Lískovec, která veškeré pozemky sportovního areálu pronajala tělovýchovné jednotě TJ TATRAN Starý Lískovec za

roční nájemné 1 Kč (jednu Kč), **aniž by kladla nájemci jakékoliv podmínky a sankce, za jejich nedodržení.** Nelze než doplnit, že v budovách stojících na výhodně pronajatých pozemcích pro TJ TATRAN a nevýhodně pronajatých pro MČ a město Brno úspěšně na základě dalších dlouho-dobých smluv podniká řada soukromých subjektů

Původní škvárové hřiště přeměnil na travnaté a při té příležitosti ho posunul směrem k ZŠ Bosonožské travnaté hřiště , na uvolněnou plochu pak „ vsunul „ další menší hřiště. Které rovněž zatravnil a oba celky oplotil společným plotem. V roce 2002 vybudoval bez souhlasu souseda vnitřní oplocení, kterým oplotil dvě nově vzniklá a rozšířená travnatá hřiště, čímž zabránil široké veřejnosti k volnému přístupu a dostupnosti na původního 1 hřiště a zároveň i 2.hřiště. **Na části pozemku p.č. 998/10 v k.ú. Starý Lískovec (za oběma hřišti) . navazujícímu na obě zmíněná hřiště docházelo a dochází k porušování integrity a pohody bydlení nejen hlučností ale i létajícími míči, které létají i přes vysoké oplocení, postavené přes zcela marné pokusy ex-majitelky a stávající obyvatelky [redacted] Kvůli vpadlým míčům vlézali a vlézají do těchto nemovitostí majitele těchto míčů a to nikoli ojediněle. Využívají přitom jako opěry 4m vysokého oplocení tělovýchovné jednoty postavené rovněž jak jinak než bez souhlasu a proti vůli souseda a dodatečně tzv. ohlášením legalizované. Míče byly předávány mj. panu starostovi Krásnému ... BEZ JAKÉKOLIV REAKCE. Na pozemku přiléhajícímu k nemovitost[redacted]N [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec si TJ zřídila tzv.3.(třetí) hřiště , kam „vecpala" širokou veřejnosti , čímž došlo a dochází k narušení k rušení a k hluku.**

V areálu došlo k obrovskému rozšíření veškerých aktivit vč. kapacity občerstvení -bar u Ligáča a jeho zahrádka občerstvuje po celém hřišti, griluje a smradí , pobíhají tu psy vyrábí a rozváží pizzu i v noci, je zde dětská rozbitá trampolina pobíhají tu psy umístěná u naší zahrady, a zejména PARKOVIŠTĚ!!! a tak vzniká otázka, k čemu máme zahrádky u hospod a k čemu jsou jejich metry čtvereční ploch?

+ V areálu TJ se končí kdy chce – **oficielně do půlnoci běží občerstvení v zahrádkách na koupáku s názvem „Krásny"** – a kdo a za jaké zásluhy tyto otevírací doby stanovuje , večerní až noční koupání, řvoucí víkendy s hudebními produkcemi . - V areálu se již po léta konají hlučné taneční zábavy a produkce , ačkoliv tam oficiálně taneční parket nikdy nebyl Mj. o víkendech, kdy jsme nuceni poslouchat hudební produkce, živá vystoupení vč.opakovaného řvaní jedné ze zpěvaček...

+ [redacted] **zde obojí zahrada)** je opakovaně v obležení zaparkovanými auty, která **parkují**: jednak **na chodnících** (aniž by řidičům jakkoliv vadilo) **a na předzahrádkové zeleni pod reklamní tabulí koupaliště tj.vedle předzahrádky domu** [redacted] samozřejmě **i na tzv. 3. hřišti v těsné blízkosti zahrady a dvojího oplocení**(tyčkového a vysokého cca.4m z pletiva) a to naprosto neřízeně podle toho, jak se komu zamane...Dále se parkuje na parkovišti v u boční fasády domu a přímo u oken našeho balkonu, takže nám parkující nahlížejí do domu. + To vše v jednom areálu , **aniž by kdokoliv řešil problém parkování.**

Aby nám byla ztížena situace, **jsou kolem domu** [redacted] **šířeny zřejmě záměrně INVAZNÍ úporné ostnaté keře, které nám zabraňuji ve vstupu ke skříňce E.onu pro náš dům, vytvářejí vlké prostředí pří štítové stěně a prorůstají do domu přes** zdi a plynový kouřovot. Zároveň je v rohu naší

. Otřesy těchto aut a otřesy zásobovacích aut působí negativně na stavbu našeho domu.

Parkoviště , vstup a vnější oplocení s vjezdem zbudováno rovněž **bez vědomí příp, souhlasů sousedů, jak jinak??? MČ a ÚMČ stejně jako majitel pozemků umožňovali nové provozy a jejich rozšíření vč. stánků , zahrádek-posezení -vše bez patřičných souhlasů sousedů s dodatečnou legalizací a bez parkovacích míst.** Navíc v době zápasů o víkendech sem najíždějí autobusy, které zastavují přímo před okny našeho domu (resp. mého bydliště) [redacted] **turují zde v ranních hod, o víkendech. Za něco takového jsou např. ve Vídni a d[redacted]ěstech vysoké pokuty.**

- Zatímco z druhé strany sportovního areálu byly pozemky, které mohlo město i obec zakoupit k zbudování parkoviště, tak neučinilo. Stavět se tam dle dobového územního plánu sice nemělo maximálně tak boží muka , nicméně tam vznikla stavba soukromá i s vozovkou i to i částečně na městských pozemcích.
Velé budovy v záplavové zoně!!!
Stavět se tam dle dobového územního plánu sice nemělo maximálně tak boží muka , nicméně tam vznikly dvě stavby s dlžděním ,ačkoliv je to záplavová zóna..

- Zaběhlým **koloritem a téměř pravidlem se staly stavby bez opatření SÚ** mj. stavba a provoz **vrtu,** aniž **jsem byla** o této skutečnosti a stavbě jako sousedka informována.**Když se začala ex-majitelka zajímat o to, kdo z vrtu všechno čerpá a kam voda z něho jde , byl její dům a naše bydliště brutálně napaden dlaždicemi a byl kamenován. Kameny přes světlík vlétly až do domu – byly jsme ohroženy na životě. Byla nám vymlácena bezpečnostní skla oken vedoucí do silnice. Útočníci jednali jednoznačně způsobem, který vyvolával dojem, že se nemají čeho a koho bát, jinými slovy se bylo možno domnívat, že mají přislíbenou ochranu.... Okna byla orientována na ulici, kde právě probíhala velká stavba kanalizace . Pachatelé si dokonce přinesly žebřík . Policie jako vždy případ odložila. Napadení se opakovala celkem 3x v noci v době od června do září v roce 2013 (viz foto).**

- **Trvám na tom, aby dosavadním provozem areálu a rozšiřováním divokých parkovacích ploch nebyla nadále porušována integrita a pohoda bydlení nejen RD na** pozemcích v KN **parc. č.** [redacted] zastavěná plocha s RD) **a parcely parc. č** [redacted] zahrada) , **ale na přilehlém náměstíčku a především aby se nezhoršovalo životního prostředí obyvatel tradiční staré zástavby Starého Lískovce zachovávající venkovský a neanonymní ráz vše v k.ú. Starý Lískovec**

Odmítáme jakoukoliv výškovou a objemovou zástavbu včetně stadiónu dle navržených parametrů na parc.č.998/10.

Nesouhlasím se zástavbou stávajícího zeleného areálu betonovými stavbami. typu stadión a hal.

Navíc jsme v záplavové zoně a je třeba s tím počítat. Je zde vysoká hladina spodní vody, vlhkost v domě navíc v důsledku masivních závlah hřiště z nového vrtu se shodou okolností potýkám s vlhkostí v mém domě. Při vydatných deštích bývají pod vodou tenisové kurty a na hřišti stojí voda. Stavbou jakéhokoliv sportovního „stadionu" doprovázeného betonováním se může změnit mikroklima a vodu nebude plocha pohlcovat.

Věříme, že pořizovatel ÚzPMB je si vědom plné zodpovědnosti, že svým rozhodnutím může osudově zasáhnout do života obyvatel [redacted] **do do života obyvatel tohoto města a že námitka a věcné shodné připomínky zodpovědně vyhodnotí, v což doufáme.**

Přílohy:

1. Mapky 3:
Č.1. Kopie části územního plánu s areálem TJ s označením plochy 998/10
Č. 2.Mapka z KN s parc.č. a barevným vyznačením ploch kolem domu [redacted]
Č 3. Letecký snímek s barevným vyznačením ploch využití.

2.Doklad o vlastnictví

3.. Fotografie –4x

[redacted]

[redacted]

1. Мару č. 1

Google

[redacted]

3. MŘÍŠTĚ
SLOUŽÍCÍ JAKO
PARKOVIŠTĚ

1. MAPY Č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2020 09:58:35*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

[redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2020 09:58:35*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2020 09:58:35*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

[redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

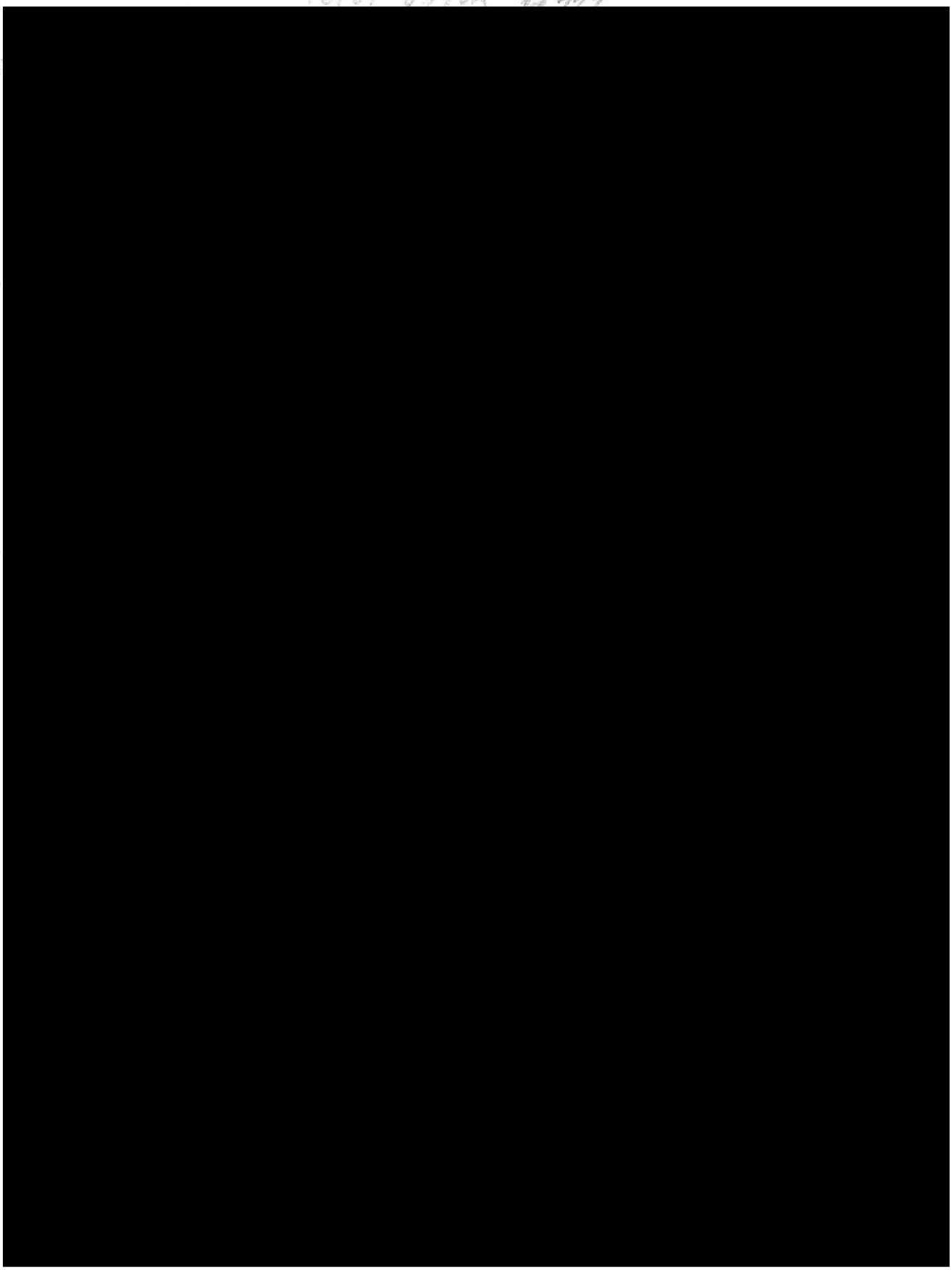
Vyhotovil:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Weinsteinová Pavla

Vyhotoveno: 29.06.2020 09:58:36

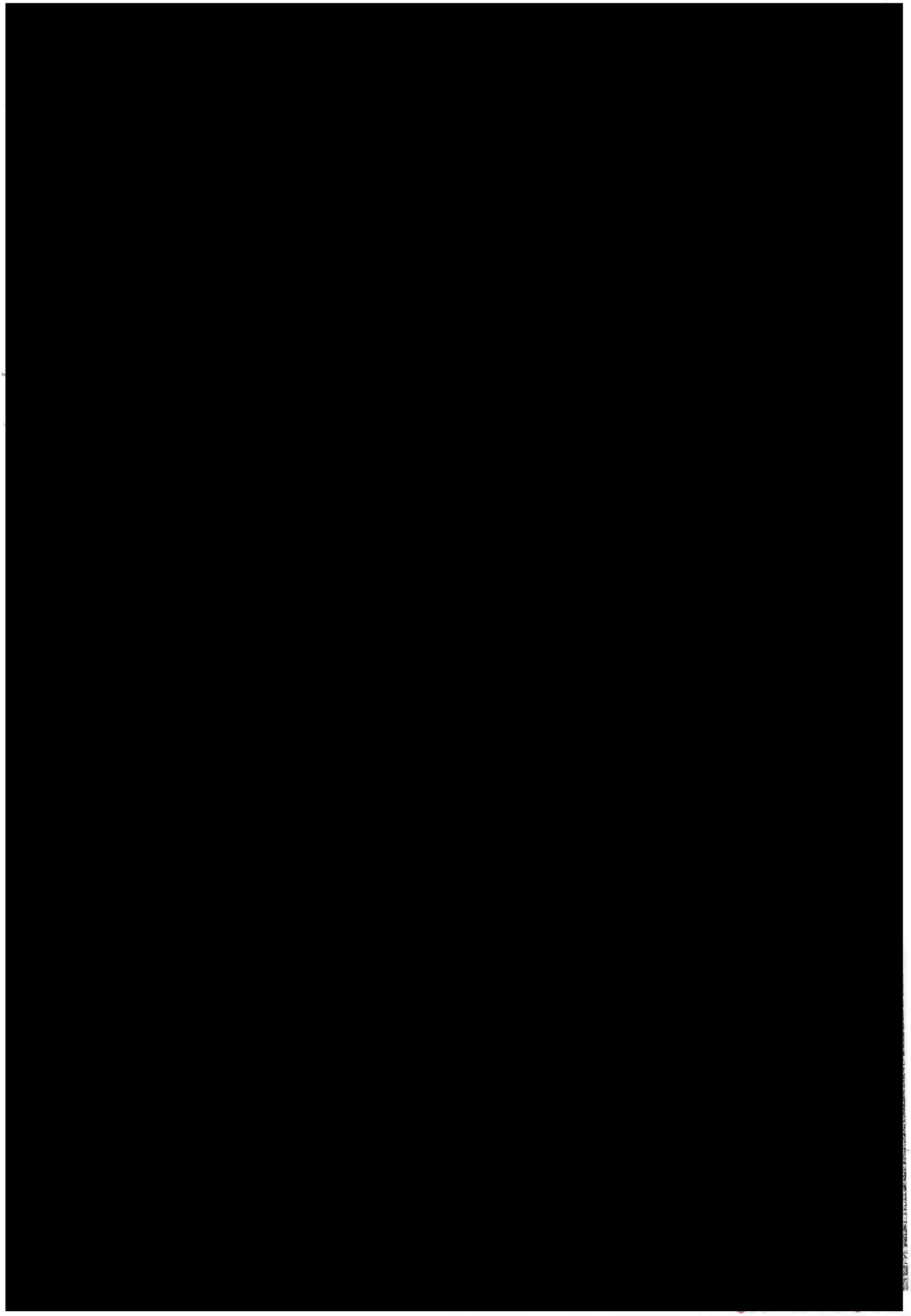
Podpis, razítko: [redacted]

Řízení PÚ: 5501/2020

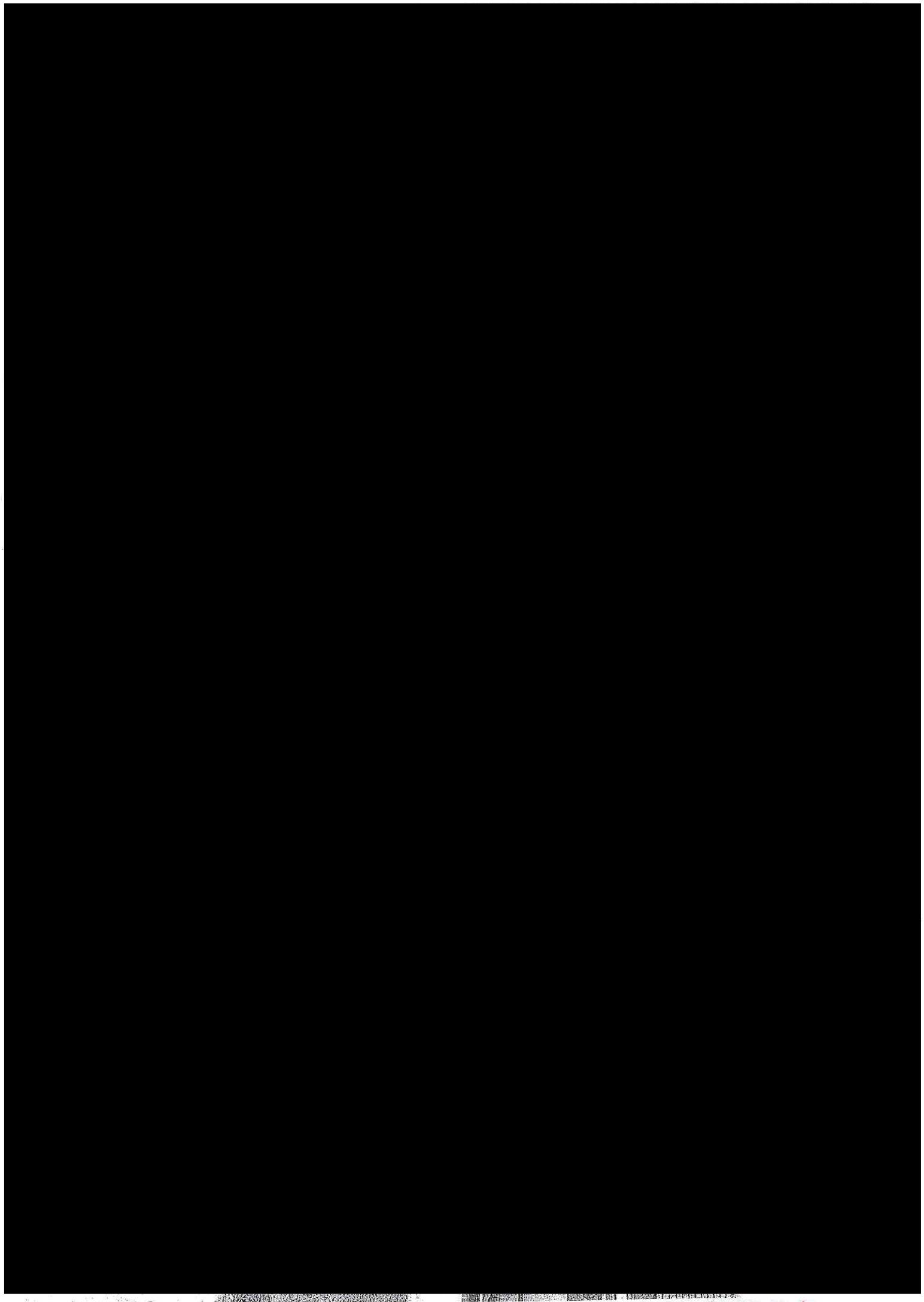
Správní poplatek uhrazen ve výši 100,-
Dne 29.6.20 v hotovosti / na zvláštní účet



3. FOTOGRAFIE - č. 1



[redacted]



3. FOTOGRAFIE S. 4

MMB/0303837/2020
Námitky

MMB/0303837/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno vymezit část plochy sportu do plochy bydlení a z části do plochy zeleně z důvodu, aby nedocházelo u okolních rodinných domů k narušování pohody a integrity bydlení způsobené využíváním sportovního areálu. Požadavku na převedení části pozemků v k.ú. Starý Lískovec z plochy sportu S/a2 do plochy bydlení a zeleně neleze vyhovět. Již v platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci-R. Této ploše v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. V ploše sportu je areál využívaný pro sportovní účely TJ Tatran Starý Lískovec. Jedná se o pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením. Změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití nevyřeší problémy způsobené hlukem ze stávajícího sportovního areálu a bezohledným parkováním jeho návštěvníků. V námitce je dále požadováno vymezit místo části plochy S/a2 plochu S/o1. Je vyjádřen nesouhlas s výstavbou stadionu. Jedná se o stabilizovanou areálovou plochu S/a2, jejíž výšková úroveň odpovídá výškové úrovni sousedních ploch B/r2 a V/v3. Jedná se o jedinou plochu sportu v MČ Brno-Starý Lískovec. V případě dostavby této stabilizované plochy S/a2 lze uplatnit své požadavky v rámci povolovacích řízení. Požadavek na zamezení „divokého" parkování v okolí sportovního areálu je nad rámec možností územního plánu.

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

7535

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303896/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739bde9
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303896
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Husovice p.č. 1110, 1111/1, 1113, 1116/1, 1116/15

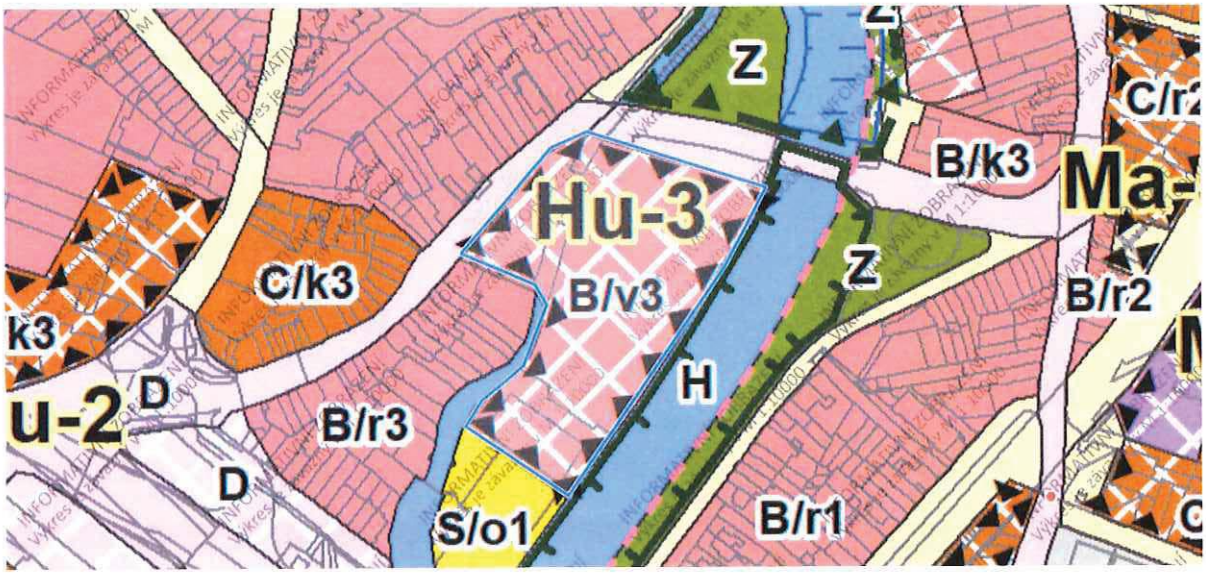
Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku k textové části návrhu a konkrétně ke kartě lokality Hu-3.
Požadujeme, aby níže uvedená studie byla závazně vyjmenována v kartě lokality a aby se stala pro tuto lokalitu závaznou. Územní studie byla zaevidována a je dostupná na webu města Brna: https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemni-studie-valcharska/
Výše zmíněná Územní studie Valchařská vznikla v roce 2019 za účelem stanovení budoucího využití této oblasti a také jako podklad pro nový územní plán, což prokazují zápisy z proběhlých výrobních výborů mezi zástupci Odboru územního plánování, dotčenými orgány, vlastníky dotčených pozemků a dalšími subjekty. OÚPR MMB schválil studii Valchařská pro zpracování v novém územním plánu.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



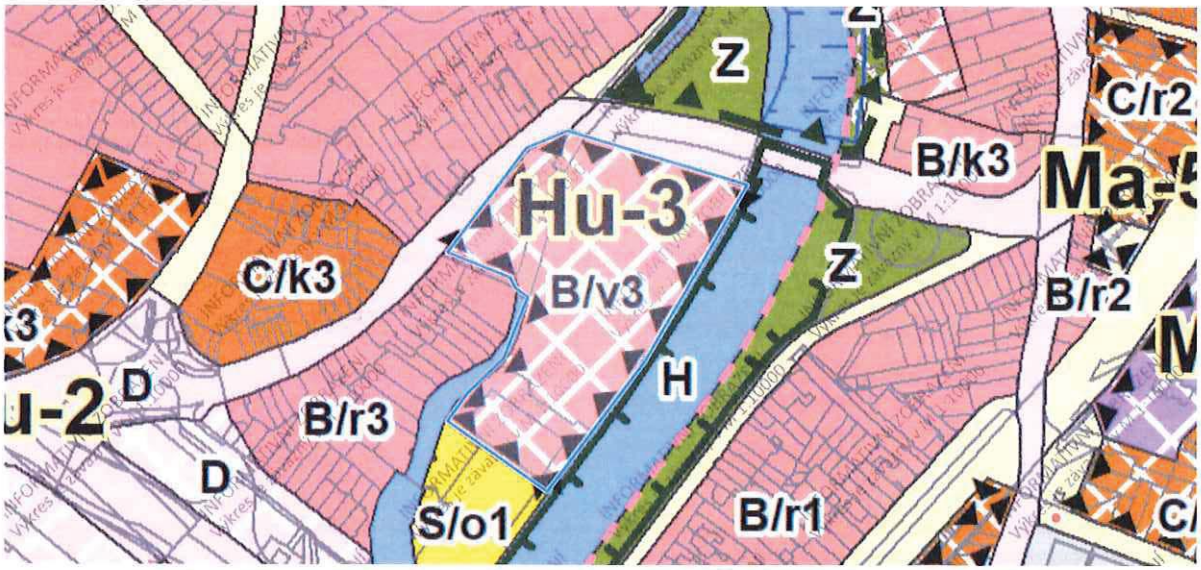
Námitka	číslo:	2

2

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu výškové úrovně zástavby 3.
Požadujeme, aby byly výšky v jednotlivých částech lokality Hu-3 určeny v souladu s ÚS Valchařská, tedy výšková úroveň zástavby 5 (12-28 m) v části sever při řece, výšková úroveň 4 (9-22 m) v centrální části a v části u řeky a výškovou úroveň 3 (6-16 m) v části „TEMA" a při ulici Valchařské v západní části.
Výšková úroveň zástavby 3 neodpovídá zpracované Územní studii Valchařská z r. 2019 https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemni-studie-valcharska/.
Výškové úrovně jsou ve studii rozpracovány podrobně pro jednotlivé části území a určují vyšší akcent směrem severovýchodním (k řece) a snižování zástavby směrem ke stávající zástavbě (západní a jižní část).
Popřípadě, pokud není možné takto stanovit jednotlivé výškové úrovně lokality, požadujeme určit výškovou úroveň v úrovni 5 (12-28 m) pro celou lokalitu, aby mohla být zachována zástavba v souladu s ÚS Valchařská, která se vytvářela jako podklad pro budoucí stav (Nový územní plán města Brna) a byla takto schválena OÚPR MMB.

2

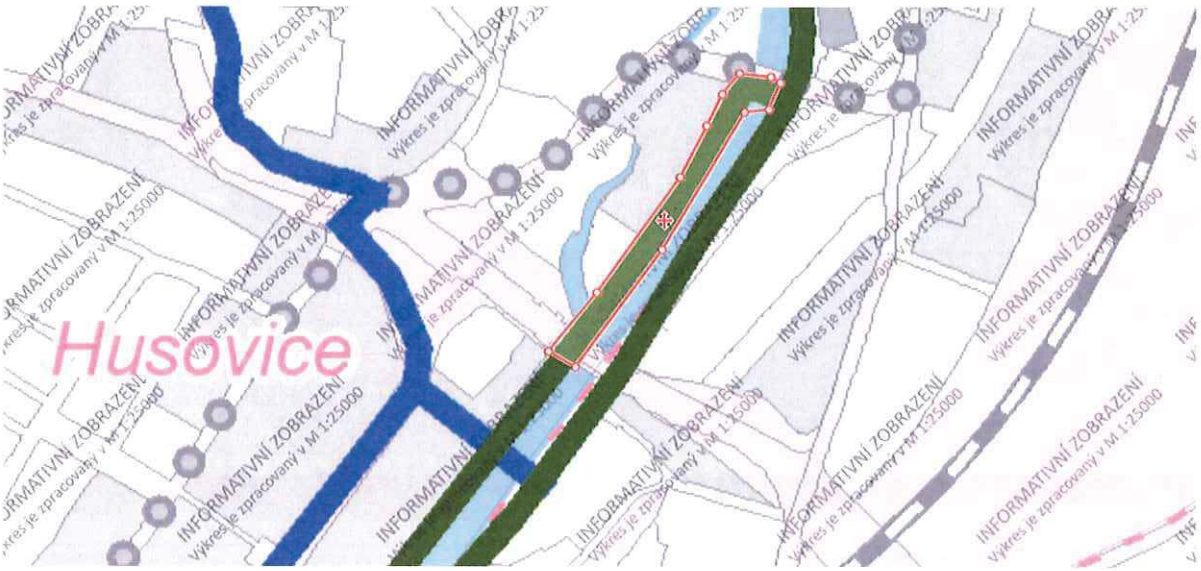
Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3	

3 Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu cyklostezky vedené na pravém břehu řeky Svitavy, podél řešeného území Hu-3.
Požadujeme tedy zrušení cyklostezky vedené po tomto břehu řeky.
Tato cyklostezka není realizovatelná s ohledem na výškové rozdíly mezi mostem a břehem řeky Svitavy, dále také kvůli nutné realizaci protipovodňových opatření (zídek, které by byly v kolizi s cyklostezkou). S pobřežím Svitavy při rozvojové lokalitě Hu-3 je uvažováno jako s rekreační lokalitou při řece, která bude dostupná pěším. Toto bude ošetřeno také propustností zástavby viz ÚS Valchařská https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemni-studie-valcharska/.
Navrhujeme, aby cyklostezka na pravém břehu Svitavy začínala ne u Maloměřického mostu, ale až u Husovického mostu. Cyklostezka v úseku Maloměřický – Husovický most je nerealizovatelná z pohledu území, říčních náhonů, a sportovních areálů, které jsou zde umístěny, cyklostezka zde postrádá svůj účel. 3

Námitka číslo 3 (zákres)



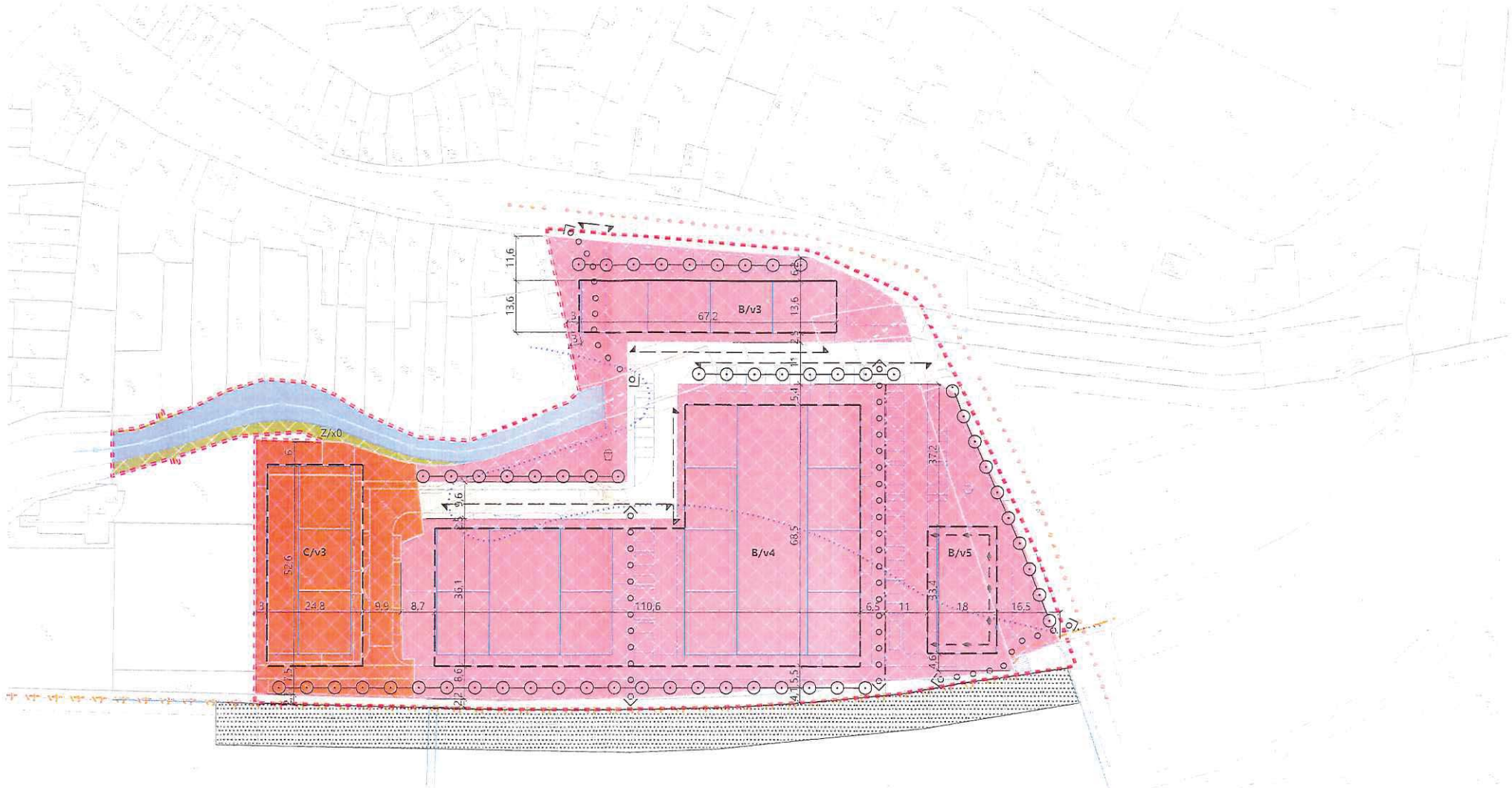
Přílohou k našim námitkám přikládáme: výkres funkčního využití a výškového zónování z Územní studie "Valchařská" a výkres dopravy k cyklostezkám

[redacted]

V Brně dne 29.6.2020	Podpis

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

OS development otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stop návrh

- B/-- pl. bydlení
- C/-- pl. smíšené obytné
- Z/-- pl. městské zeleně
- K/-- pl. krajinné zeleně
- D/-- pl. dopravní infrastruktury a veřejných prostranství místního významu

DOPRAVA

- tramvaj
- trasa pěšího průchodu pozemky (orientační poloha)
- úsek výjezdů

REŽIMY, LIMITY

- vodní toky a plochy
- vodní toky zatrubněné
- ÚSES - biokoridor
- protipovodňové opatření - zídka
- protipovodňové opatření - mobilní hrazení
- hranice řešené plochy
- DPMPR — hranice OP MPR BRNO (řešené území leží mimo OP MPR)
- hranice stoleté vody - po vybudování PPO

PROSTOROVÁ REGULACE - PODMÍNKY PRO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB

- stavební čára - překročitelná balkony a arkýři
- stavební hranice - překročitelná balkony a arkýři
- hranice pásma výškové regulace
- 5 12 kóta rozhodující vzdálenost u prostorových regulací
- obchodní parter
- dětské hřiště
- stromořadí
- parcelace dle KN
- příklad zástavby
- příklad urbanistického řešení

V/x2 KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- V/x2 výšková úroveň zástavby
- V/x2 plošné uspořádání zástavby
- V/x2 způsob využití

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

-/-1/-	3 - 7 m
-/-2/-	3 - 10 m
-/-3/-	6 - 16 m
-/-4/-	9 - 22 m
-/-5/-	12 - 28 m

PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ

-/k-/-	kompaktní
-/v-/-	volné
-/r-/-	rodinné kompaktní
-/d-/-	rodinné volné
-/a-/-	areálová
-/o-/-	stavebně omezená
-/x-/-	bez zástavby

Atelier RAW s.r.o.
Domažlická 12, 612 00 Brno

OÚPR MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

IMOS development, otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha

ÚZEMNÍ STUDIE VALCHAŘSKÁ

HLAVNÍ VÝKRES
FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ VYUŽITÍ

09/2019
1:1000

04

ZELEŇ, REKREACE, SPORTOVNÍ VYŽITÍ

V BLÍZKOSTI ŘEŠENÉ LOKALITY JE VELKÉ MNOŽSTVÍ REKREAČNÍ ZELENĚ NAVÁZANÉ NA BIOKORIDOR ŘEKY SVITAVY.

V PRIMÉM SOUSEDSTVÍ S ŘEŠENÝM ÚZEMÍM SE ROZPROSTÍRÁ TYRŠŮV PARK PŘI ULICI VALCHAŘSKÁ. JEHOŽ REKREAČNÍ POTENCIÁL BY BYLO VHODNÉ DÁLE ROZVÍJET.

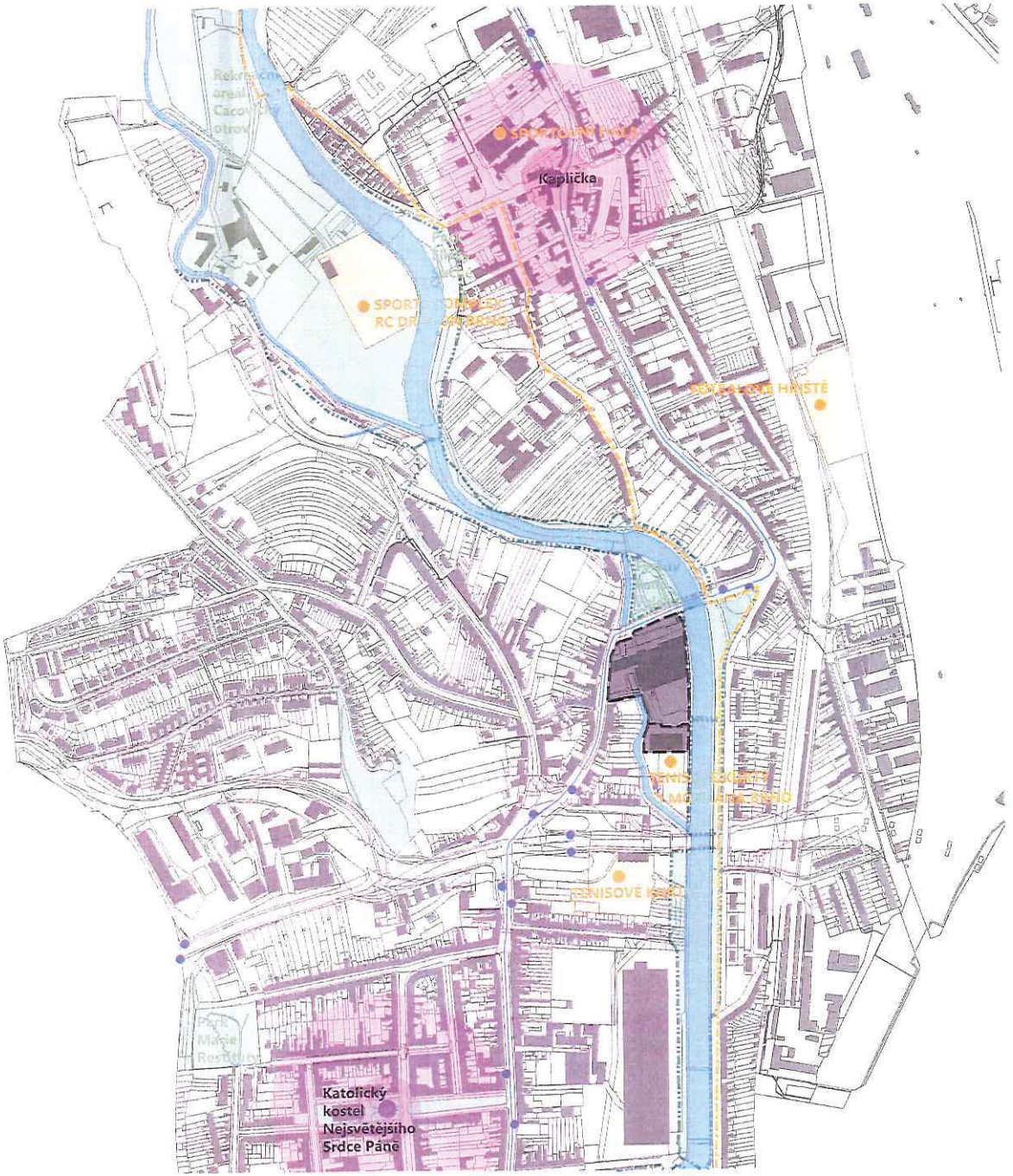
ROZSÁHLÉ REKREAČNÍ PLOCHY V DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI NABÍZÍ NEDALEKÝ CACOVICKÝ OSTROV.

KOLEM ŘEKY SVITAVY PROCHÁZÍ CYKLOSTEZKA SPOJUJÍCÍ JEDNOTLIVÉ REKREAČNÍ PLOCHY KOLEM ŘEKY SVITAVY.
NA JIH PROCHÁZÍ CYKLOSTEZKA MĚSTEM K SOUTOKU SVRATKY A SVITAVY
NA SEVER CYKLOSTEZKA PROBÍHÁ KOLEM CACOVICKÉHO OSTROVA, POD HADECKOU PLANINKOU K TĚSNOHLÍDKOVU ÚDOLÍ A DALE SMĚREM K BILOVICÍM.

LOKALITA SE JEVÍ JAKO VHODNÁ K VYUŽITÍ PRO ATRAKTIVNÍ BYDLENÍ V KONTAKTU S ŘEKOU S DOSTATKEM REKREAČNÍCH PLOCH V BLÍZKÉM OKOLÍ.

V ÚZEMÍ NAVRHUJEME UMÍSTIT STRUKTURU UMOŽŇUJÍCÍ PROSTUPNOST AREÁLU SMĚREM K ŘECE. KOLEM KTERÉ POVAŽUJEME ZA VHODNÉ DOPLNIT LINIOVOU ZELEŇ VE VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÉM PROSTORU - NAPŘ. V PODOBĚ PROMENÁDY KOLEM ŘEKY.
TAKOVÉ ŘEŠENÍ LOKALITY BUDE ZLEPŠOVAT KVALITU BYDLENÍ I V LOKALITÁCH SOUSEDNÍCH, PRO KTERÉ TVOŘÍ JSOUCÍ AREÁL ZNAČNOU BARIÉRU V PŘÍSTUPU K ŘECE.

- rekreační plochy, městská zeleň
- sportovní areál
- cyklostezka
- tramvajová trať
- zastávka MHD
- společenské centrum okrsku



AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]

[redacted]

orák,
venstva
A polečnost, a.s.
na účet IMOS development
otevřený podílový fond

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, z[redacted] Ing. Jiřím Rulíškem členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsahu

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

va

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, dále tímto pověřuje [redacted]

aby ji jako zástupce zastupoval při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od investičního fondu.

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

k
stva

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástupc** nosti IMOS facility a.s., při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investič **sím**.

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

MMB/0303896/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ÚS Valchařská (2019) je evidovaná pořizovatelem, tj. je vložena do centrální evidence jako aktuální územně plánovací podklad pro nový ÚPmB. Do karet lokalit ve výrokové části nového ÚP lze uvést pouze ÚS vymezené územním plánem jako podmínky pro rozhodování v území, tj. ÚS uvedené v kap. 12 textové části a vymezené na výkrese č. 1.0.
Námitce na promítnutí závaznosti ÚS Valchařská do výrokové části nového ÚP není možné vyhovět.
Ve vztahu ÚS Valchařská k Návrhu nového ÚP je podstatné upravit návrh nového ÚP tak, aby mohla ÚS po schválení nového ÚP být překvalifikována jako podklad pro rozhodování v území, tj. aby její podrobnější řešení bylo v souladu s regulativy nového ÚP (viz dále požadavek u námitky č. 2). Neopominutelným podkladem pro rozhodování v území se ÚS Valchařská stane v případě, že její podrobnější řešení je v souladu s ÚPmB a je pro tyto účely zaevidována v centrální evidenci. ÚS Valchařská bude použita jako podklad pro úpravu Návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání (viz u námitky č. 2). Informace o ÚS jako použitém podkladu bude doplněna do Karty lokality Hu-3 v textové části Odůvodnění za účelem odůvodnění řešení návrhu nového ÚPmB v této lokalitě.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Požadavku bude vyhověno rozdělením plochy B/v3 v rozvojové lokalitě Hu-3 "Valchařská" na plochu B/v3 podél ulice Valchařská a plochu B/v4 podél řeky Svitavy. Výšková úroveň 4 umožňuje nově umisťovat v území dominanty. Předmětné řešení bylo prověřeno v ÚS Valchařská (2019), jejíž využití bylo schváleno jako podklad pro nový ÚPmB. Projednávaný návrh nového ÚPmB neodpovídá řešení prověřenému v ÚS a z tohoto důvodu se námitce vyhovuje a návrh nového ÚPmB bude v souladu s touto ÚS upraven.

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

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením cyklistické stezky na pravém břehu řeky Svitavy v rozvojové lokalitě Hu-3 z důvodu nerealizovatelnosti.
Původní vyhodnocení z r. 2020:
„Cyklotrasa podél řeky Svitavy je zpřesněna na základě záměru vyplývajícího ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Podrobněji je trasa označena jako D2 a popsána v kap. 5.8.1.4. a vyznačena na Obr. 53 textové části Odůvodnění. Vzhledem k atraktivitě území a využívaní stezek kolem řeky občany města je žádoucí podél obou břehů v územně

MMB/0303896/2020
Námitky

plánovací dokumentaci vytvořit podmínky pro případnou realizaci cyklistických stezek a nepředjímat rozhodnutí o výběru konkrétní polohy trasy. To, zda bude možné převést tento typ dopravy územím je až předmětem podrobnějšího prověření v rámci projektové dokumentace.“
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB je původní „Obr. 53“ textové části Odůvodnění označen jako „Obr. 83“.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

7559

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303901/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739bdf1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303901
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Horní Heršpice p.č. 874/4, 873/21, 873/1, 875/1, 872/6, 872/1

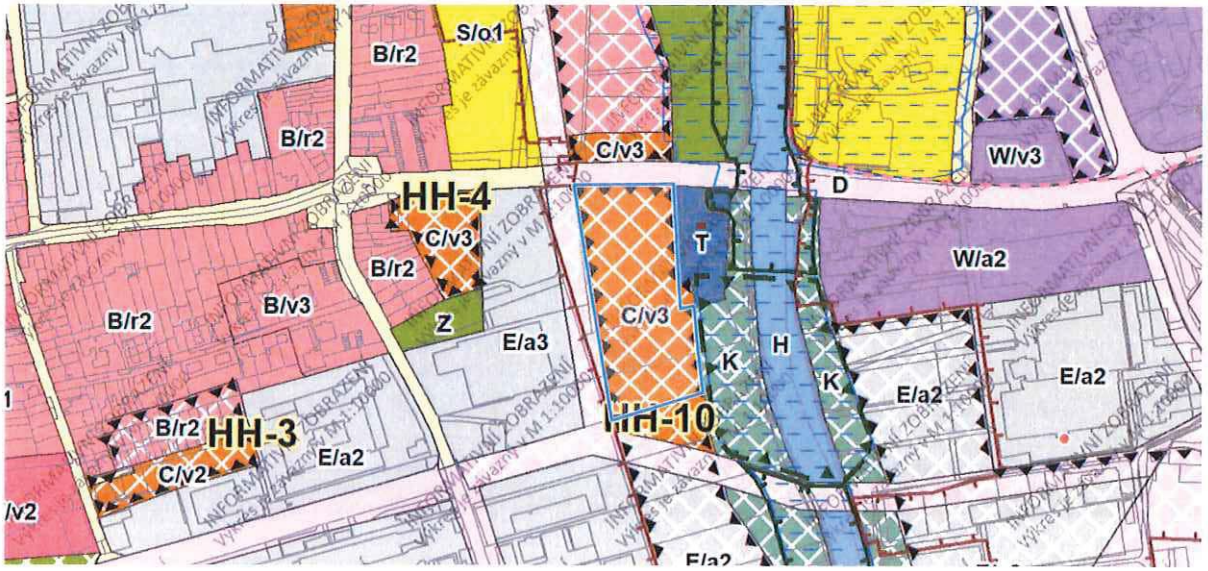
Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navrhované výškové úrovni zástavby je 3 (výška 6-16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 5 (12-28 m).
Navrhovaná výšková úroveň zástavby 3 neodpovídá studii, ani navazující dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která již byla projednána s KAM a bylo vydáno souhlasné stanovisko primátorky města Brna.
V současné době jsme zrealizovali kompenzační opatření navýšeného terénu pro výstavbu bytových domů, které navazuje na PPO podél řeky.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



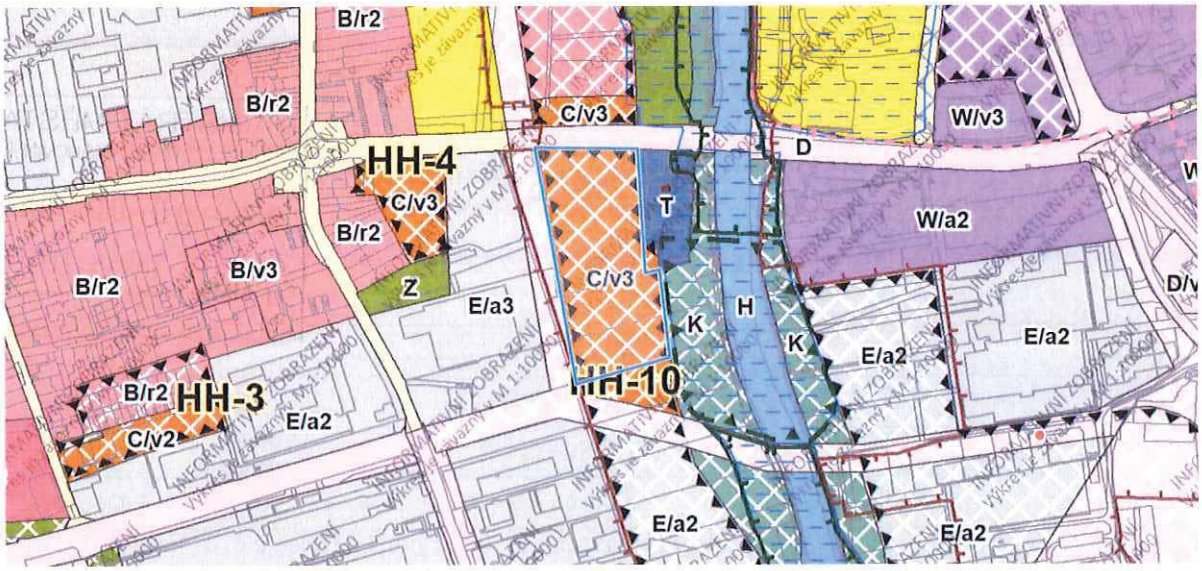
Námitka	číslo:	2

2

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu způsobu využití předmětné plochy C-plochy smíšené obytné.
Požadujeme navrhnout způsob využití na B – plochy bydlení.
Současný územní plán i námi zpracovaná projektová dokumentace pracuje s plochou (BO) tedy plochou bydlení obecného.

2

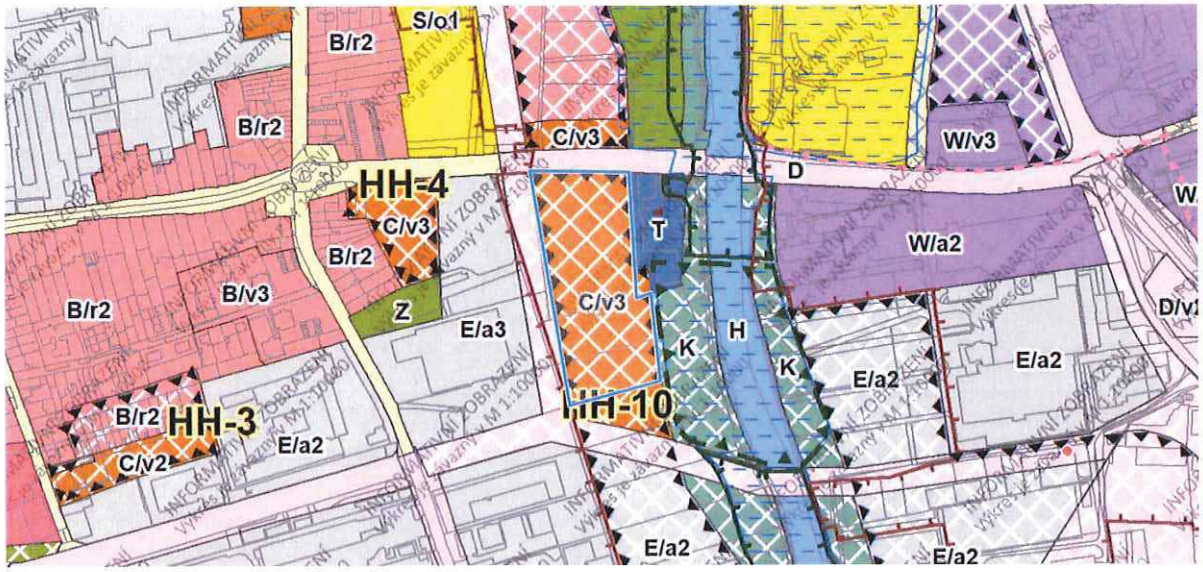
Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3	

3 Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu struktury v–volná.
Požadujeme tedy změnu struktury zástavby na k–kompaktní s lokální, samostatně stojící, bodovou dominantou.
Dle konzultace s KAM (Kanceláří architekta města) struktura zástavby k-kompaktní se samostatně stojící dominantou odpovídá námi zpracované a projednané dokumentaci. 3

Námitka číslo 3 (zákres)



Přílohou k našim námitkám přikládáme: situační výkres a kolaudaci protipovodňových opatření

[redacted]

V Brně dne 29.6.2020 | Podpis

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

[redacted]

pment otevřený podílový fond
ní 620/3, 186 00 Praha 8
60013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
šova 4392/7, 615 00 Brno

Magistrát města Brna
Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE: 11.3.2020
NAŠE Č. J.: MMB/0163851/2020
SPIS. ZN.: OVLHZ/MMB/0126125/2020

VYŘIZUJE: Ing. Iva Volfová/Dv
TELEFON: +420 542 174022
E-MAIL: volfova.iva@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 21. 4. 2020
POČET LISTŮ: 1

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále jen „Odbor VLHZ MMB"), jako příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon") a podle ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád") a dále jako příslušný speciální stavební úřad podle ust. § 15 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"),

žadateli:
Rezidence INN, a.s., IČ 07684347, Milady Horákové 1957/13, 603 00 Brno
IMOS development otevřený podílový fond, IČ 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha
- zastoupený: Ing. Vít Rozprým, nar. 12.5.1971, bytem Rychmanovská 671, 664 53 Újezd u Brna

(dále jen „stavebník")

v y d á v á
podle ust. § 122 stavebního zákona

kolaudační souhlas

na stavbu vodních děl – budovaných v rámci akce: **„Kompenzační opatření navýšeného terénu v okolí mostu na ulici Sokolova",**
v kraji Jihomoravském, ve městě Brně, v k.ú. Horní Heršpice, na pozemcích p.č. 704/2, 704/3, 704/4, 704/5, 704/7, 704/9, 704/18, 704/20, 704/21, 704/22, 704/23, 704/24, 704/25, 706/1, 706/2, 706/4, 706/7, 707/3, 707/7, 707/8, 707/14, 707/15, 707/16, 873/1, 873/21, 874/4, 875/1, 875/3, 875/30, 875/33, 875/36, 876/6, 876/28, 876/29, 876/30, 876/31, 876/32, 871/1, 877/5, 2042/1, 2046/2, 2046/3, 2046/4, 2046/5, 2046/6, 2047/1, 2049/1, 2049/17, 2051/1, 2052/5, 2052/7,

a to těchto dokončených stavebních objektů:
SO 01 Snížení terénu
SO 02 Navýšení terénu pod Sokolovou
SO 03 Úpravy terénu pod Sokolovou

SO 06 Přírodě blízká opatření
SO 07.4 Úpravy na kanalizaci

Z důvodu potřeby navýšení terénu dvou lokalit poblíž mostu ulice Sokolova, tak aby bylo možné jejich následné vyjmutí ze záplavového území, bylo provedeno kompenzační opatření, které má za úkol zachovat stávající odtokové poměry za povodní v inundačním území Svratky. Pro zachování bilance inundovaných vod bylo třeba vyloučené plochy ze záplavy nahradit rozšířením profilu říčního koryta. To bylo realizováno zejména pod mostem Sokolova, kde došlo k vytvoření široké pravobřežní bermy s rozvolněným tokem v podobě přírodě blízkých opatření a částečně pod mostem Sokolova na pravém břehu. Obě lokality propojilo rozšíření mostního profilu ulice Sokolova, kde byla provedena po obou březích cyklostezka.

Orientační určení polohy vodního díla v souřadnicovém systému JTSK:

	Y	X
začátek úpravy	597467	1163721.2
konec úpravy	597422	1164288.9

Údaje o povolené stavbě vodního díla:

Dotčený vodní tok	Svratka – ř.km 34,570 až 35,100
Správce vodního toku	Povodí Moravy, s.p.
Výčet užití vodního díla	kompenzační opatření pro zachování stávajících odtokových poměrů za povodní v inundačním území Svratky po navýšení terénu dvou lokalit poblíž mostu ulice Sokolova, aby bylo možné jejich následné vyjmutí ze záplavového území
Druh vodního díla	dle ust. § 55 odst. 1 písm. b) vodního zákona, stavby jimiž se upravují, mění koryta vodních toků.

Odbor VLHZ MMB obdržel dne 11. 3. 2020 žádost stavebníka ze dne 11. 3. 2020 o vydání kolaudačního souhlasu k užívání vodních děl.

K žádosti byly doloženy všechny povinné doklady podle ustanovení stavebního zákona a další doklady:

- plná moc
- geodetická dokumentace skutečného provedení stavby
- potvrzení Odboru městské informatiky MMB o převzetí geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby
- zápis o odevzdání a převzetí stavby
- doklady o křížení inženýrských sítí před záhozem
- doklad o nakládání se stavebním odpadem
- potvrzení o demontáži plechového skladu ELKOV
- prohlášení o shodě
- kontrolní zkoušky
- stavební deník
- protokol o souhlasu s kolaudací (SÚS JmK)
- zpráva Ústavu archeologické památkové péče Brno
- souhlasné stanovisko Odboru životního prostředí ÚMČ Brno-jih

V souladu se Smlouvou č. 5618171951 ze dne 21.6.2018 o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby „Kompenzační opatření navýšeného terénu v okolí mostu na ulici Sokolova" bude do doby předání stavby zajišťovat správcovství jednotlivých objektů stavebník.

Podle ust. § 115 vodního zákona, příslušných ustanovení stavebního zákona a správního řádu oznámil příslušný vodoprávní úřad zahájení závěrečné kontrolní prohlídky oznámením č.j. MMB/0143971/2020 ze dne 30. 3. 2020, kterým bylo stanoveno i ústní jednání a místní šetření na den 14. 4. 2020.

Při ústním jednání (místním šetření) a v rámci závěrečné kontrolní prohlídky stavby bylo zjištěno:

1. Stavba vodního díla byla povolena rozhodnutím Odboru VLHZ MMB sp.zn. OVLHZ/MMB/0496959/2018, č.j. MMB/0094954/2019 ze dne 4. 3. 2019.

2. Stavba vodního díla byla provedena podle projektové dokumentace ověřené vodoprávním úřadem ve vodoprávním řízení, kromě drobné změny – záměna uložení kamenné dlažby ne do písku, ale do betonů – povoleno zápisem do protokolu z kontrolní prohlídky dne 25.2.2020 a změny stavebníka, ohlášení při kontrolní prohlídce dne 24.9.2019.

3. Byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí i ve stavebním povolení.

4. Posouzení vodoprávního úřadu:
   Vzhledem k tomu, že z předložených dokladů, šetřením na místě a dalších okolností vyplynulo, že jsou dány předpoklady pro řádné a nerušené užívání stavby k určenému účelu za současného zajištění zdraví a bezpečnosti osob, udělil vodoprávní úřad kolaudační souhlas tak, jak je výše uvedeno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor vodního a lesního hosp. a zemědělství
Kounicova 67, Brno
-001-

[redacted]
Ing. Hana Závodská
pověřená vedením
oddělení státní správy
vodního hospodářství

POČET LISTŮ: 2

OBDRŽÍ:

účastníci řízení

1. Ing. Vít Rozprým, Rychmanovská 671, 664 53 Újezd u Brna (zástupce společnosti Rezidence INN, a.s. a IMOS development otevřený podílový fond

NA VĚDOMÍ:

2. ÚMČ Brno-jih, stavební úřad – DS
3. – Odbor životního prostředí
4. - Silniční správní úřad
5. Brněnské vodárny a kanalizace a.s., Pisárecká 1a, Brno – DS
6. Povodí Moravy s.p., Dřevařská 11, Brno – DS
7. SÚS Jmk – DS
8. Odbor životního prostředí MMB

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]

[redacted]

stva
AM čnost, a.s.
na účet IMOS development
otevřený podílový fond

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, [redacted] Jiřím Rulíškem členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsa[redacted]

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 2697045[redacted]

[redacted] by ji jako zástupce zastupoval při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičního fondu.

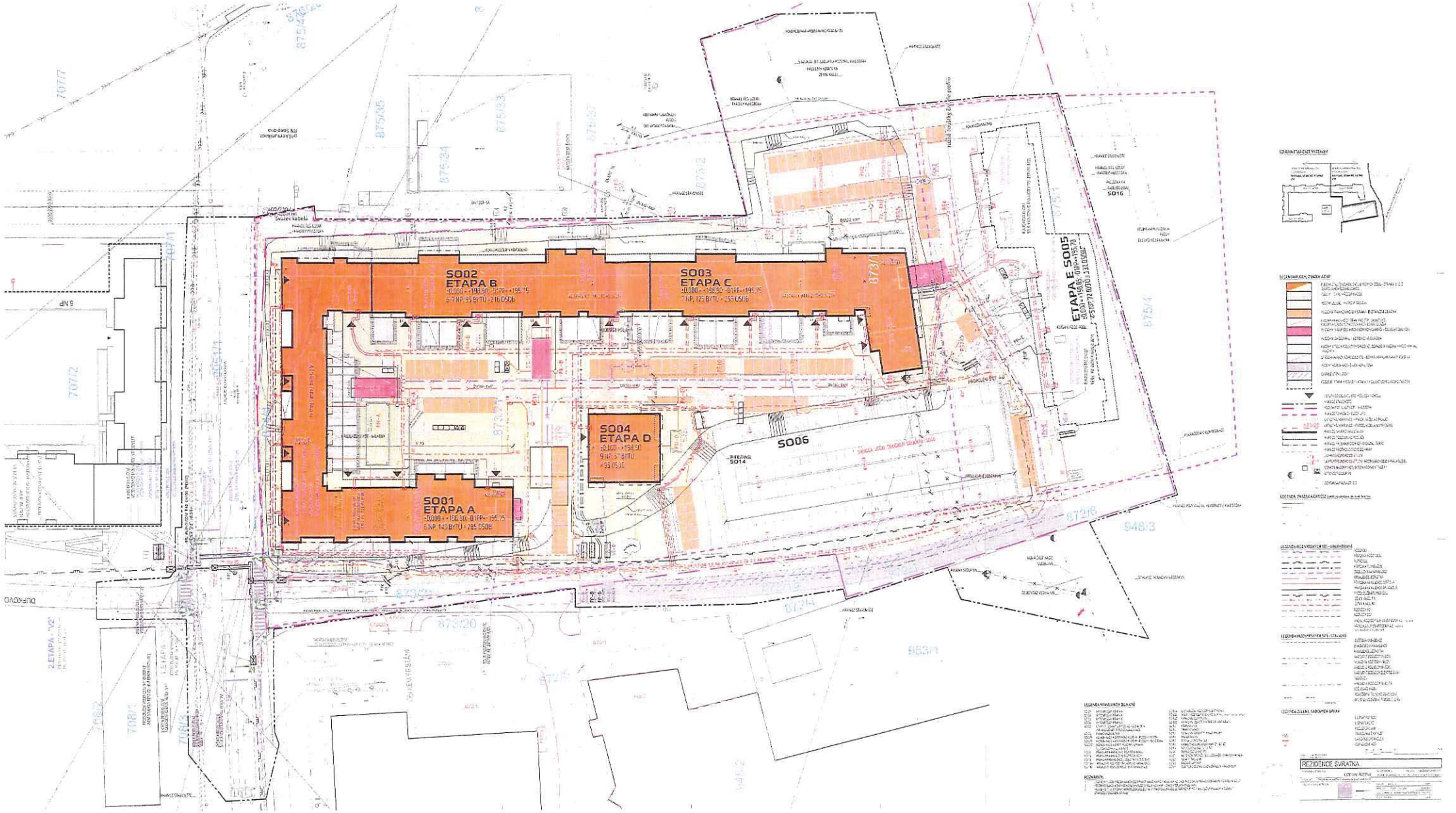
V Brně dne 17. 10. 2017

Ing. Jiří Rulíšek
člen představenstva

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástupce** obchodní společnosti IMOS facility a.s., při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investičn[redacted]

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]


SO02
ETAPA B
SO03
ETAPA C
SO04
ETAPA D
SO01
ETAPA A
SO005
ETAPA E
SO06
SO14
SO16
REZIDENCE SVRATKA

MMB/0303901/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětem námitky podatele je požadavek na úpravu výškové hladiny zástavby z 3 na 5. Pro dané území je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí "Rezidence Svratka", ke které bylo vydáno kladné stanovisko Odboru územního plánování MMB z hlediska souladu s ÚPmB, k projektu se vyjádřilo i město Brno jako účastník řízení. Z tohoto důvodu je žádoucí námitce vyhovět a upravit výškovou úroveň zástavby v této ploše dle projektu pro územní rozhodnutí. Objekty mají převažující výškovou úroveň s výškou atiky 19 a 22m, jeden objekt je devítipodlažní s výškou atiky 28m.
Výšková hladina bude upravena na C/k4, pro nejvyšší objekt může být použita možnost lokální dominanty do 40 m.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Namítající požaduje, aby plocha byla vymezena pro bydlení (B) namísto funkce smíšené obytné (C). Pro dané území je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí "Rezidence Svratka", která do území umísťuje bytové domy, které obsahují i nebytové prostory s funkcí prodejny potravin, služeb, dále pak mateřskou školku, plochy pro sport a relaxaci. Toto funkční využití odpovídá navržené funkci smíšené obytné C, a proto není důvodné toto využití 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.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na změnu struktury zástavby z volné na kompaktní. Pro dané území je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí "Rezidence Svratka", ke které bylo vydáno kladné stanovisko Odboru územního plánování MMB z hlediska souladu s ÚPmB, k projektu se vyjádřilo i město Brno jako účastník řízení. Navrhovaná struktura zástavby situována k budoucí městské třídě Nová Vodařská je kompaktní a z tohoto důvodu je žádoucí námitce vyhovět.

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

7410

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303915/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bdfc

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

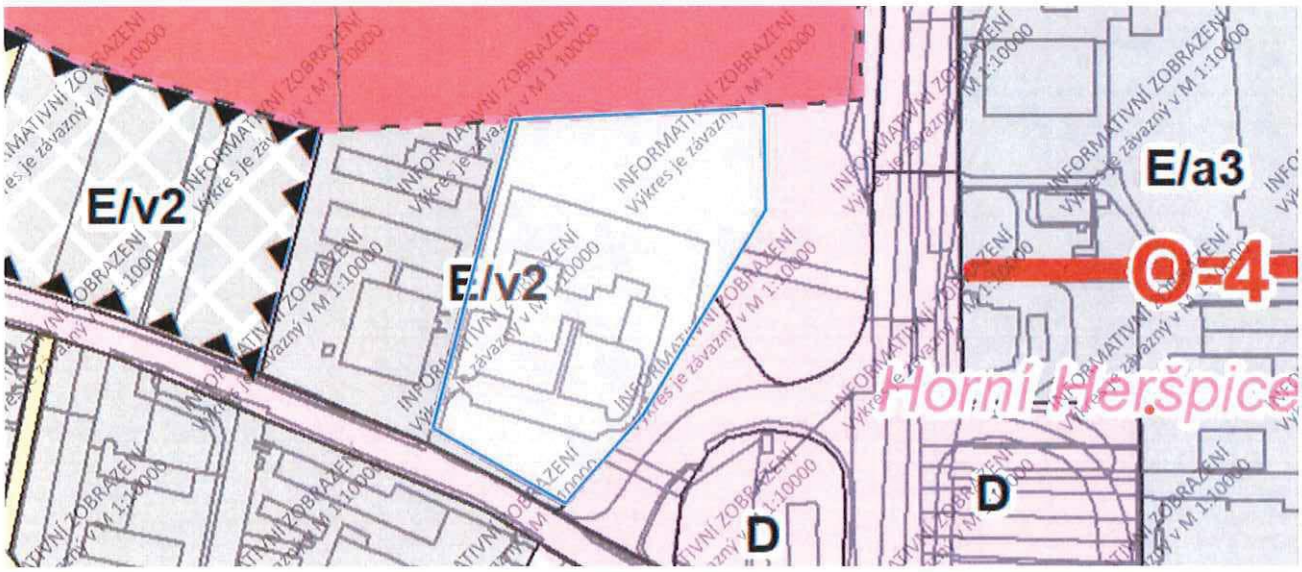
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303915
Příl.:

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Horní Heršpice p.č. 1512/2, 1512/6, 1512/7, 1512/8, 1512/9, 1512/10

Námitka	číslo:	1

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně ke skutečnosti, že plocha je určena jako stabilizovaná.
Žádáme tedy o vyčlenění námi vlastněných pozemků ze stabilizované plochy E/v2 a o vytvoření nové návrhové plochy s regulativy W/v3, viz další námitky.
Námi vlastněný areál uvažujeme v nadcházejících letech modernizovat a rozšířit o další administrativní a parkovací objekt.

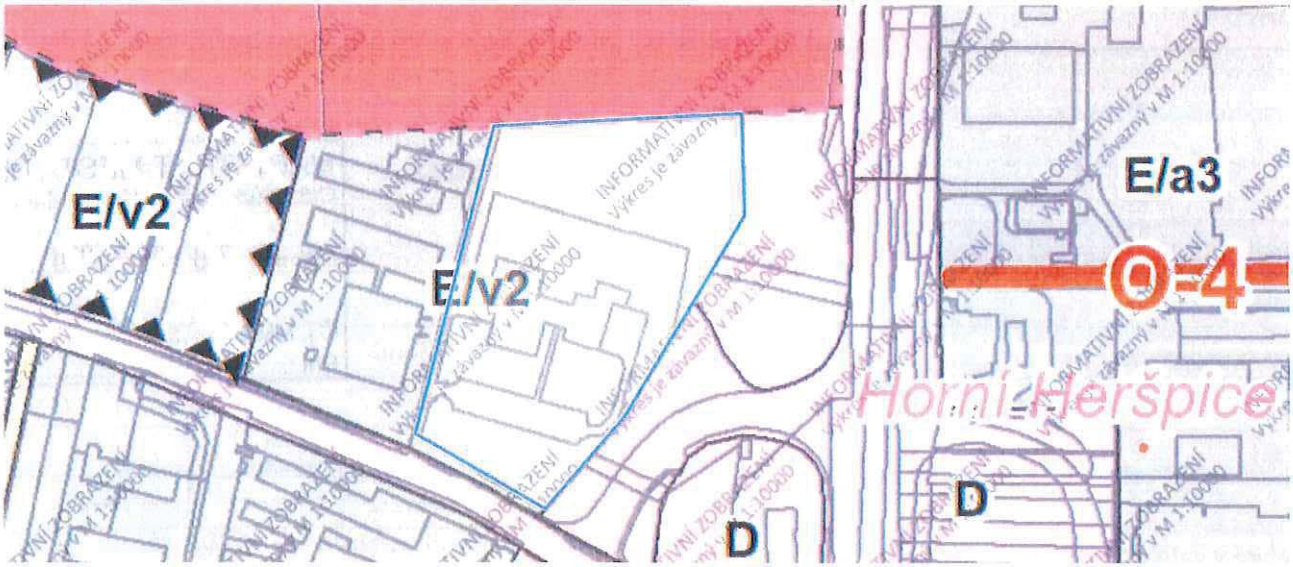
Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	číslo:	2

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu způsobu využití E – lehká výroba.
Žádáme tedy o stanovení způsobu využití jako W – komerční vybavenost.
Námi vlastněný areál je čistě administrativní a jeho využití nehodláme měnit, pouze plánujeme výstavbu dalšího administrativního a parkovacího objektu, který bude sloužit nejen pro stávající stav, ale i pro nový stav po doplnění dalšího administrativního objektu. V námi vlastněném areálu neprobíhá žádná výroba a proto je stanovený způsob využití nevyhovující.

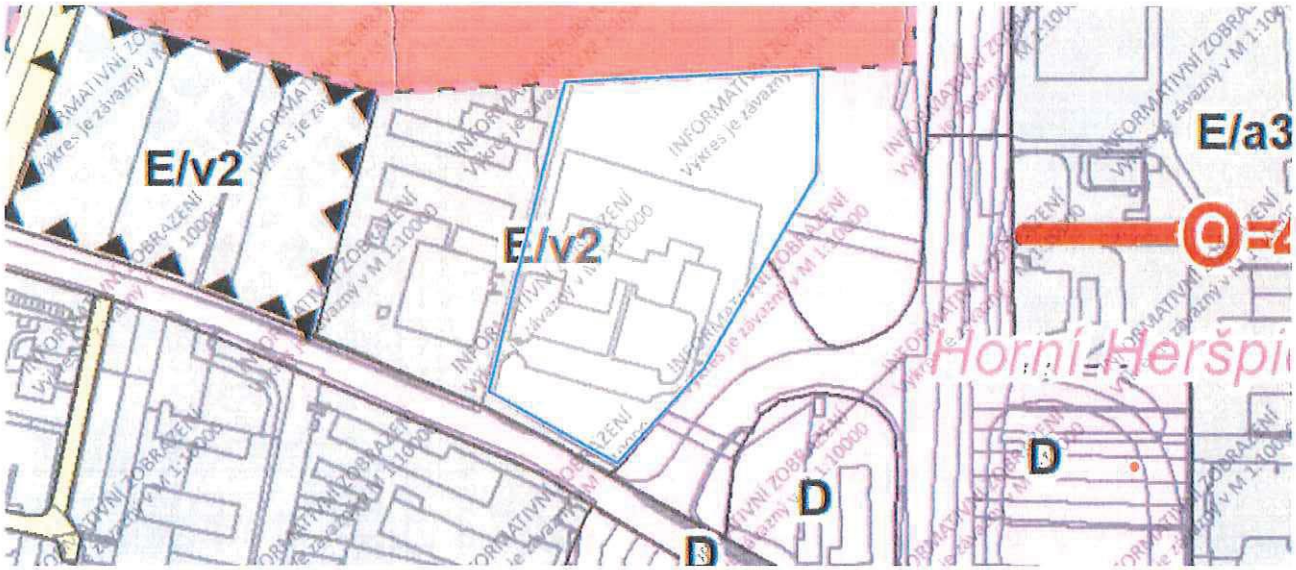
Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3	

Jako vlastník dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k návrhu regulativu výškové úrovně zástavby 2.
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 3 (6-16 m).
Skutečnému stavu odpovídá výšková úroveň zástavby 3, což prokazujeme přiloženým řezem stávající budovou. Navíc naše společnost připravuje dostavbu tohoto areálu, která má spočívat v nové administrativní budově a v objektu pro parkování. Oba objekty by měly svým objemem i výškou odpovídat stávající zástavbě a být obdobně vysoké jako ty stávající, aby byla zachována stávající struktura zástavby.

Námitka číslo 3 (zákres)



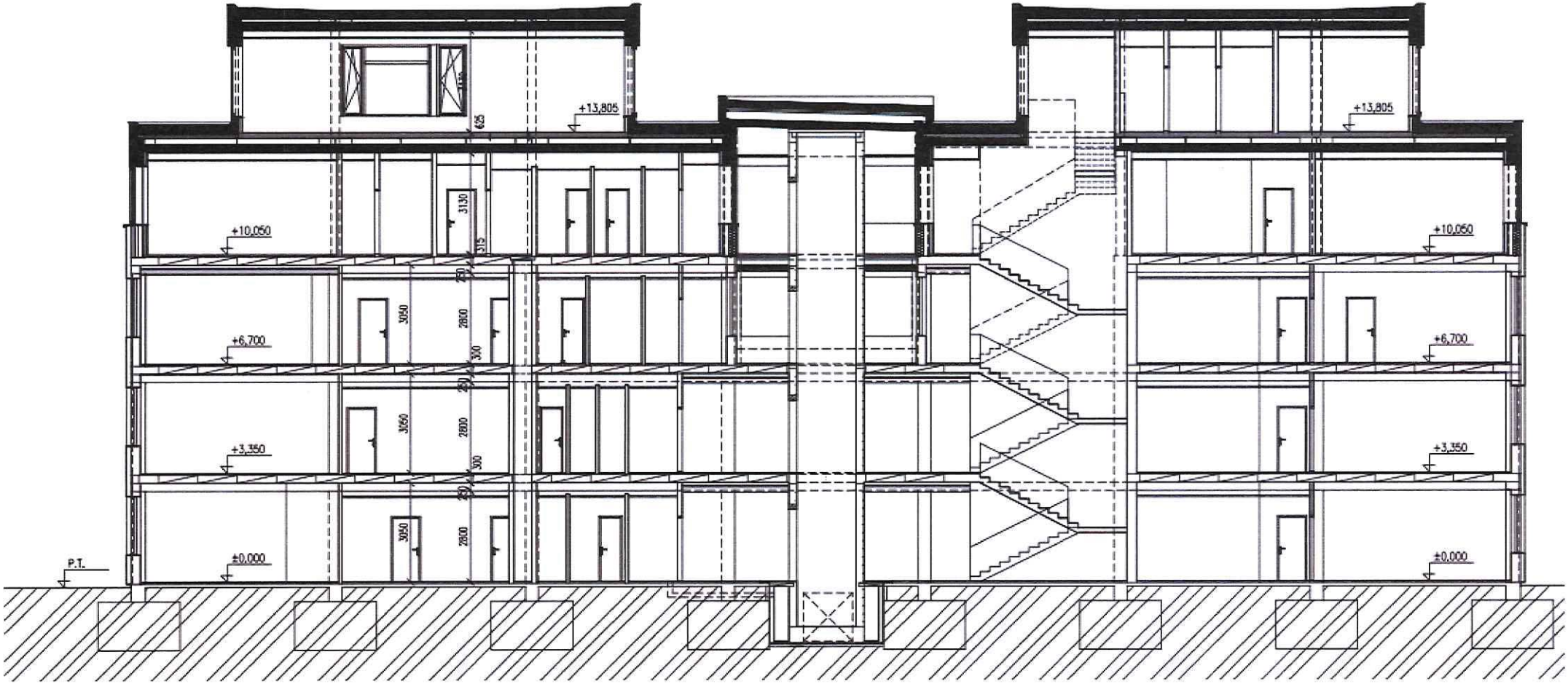
Přílohou přikládáme situaci zástavby a řez zástavbou.

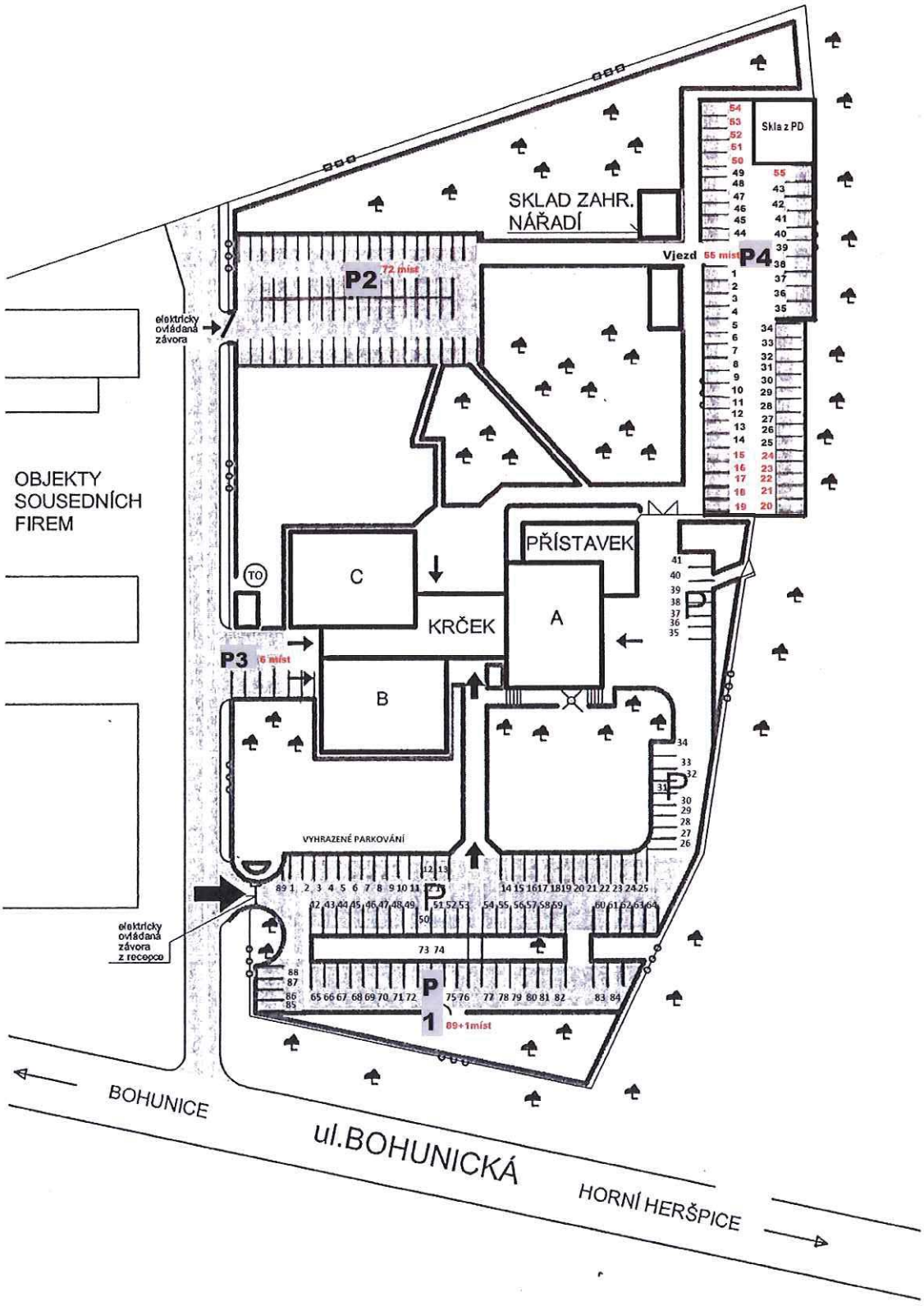
[redacted]

V Brně dne 28.6.2020	Podpis

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

S development otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno


+13,805
+10,050
+6,700
+3,350
±0,000
P.T.
3130
3050
3050
3050
2800
2800
2800
315
250
300
250
300
250
625


SKLAD ZAHR. NÁŘADÍ
Sklad PD
P2
72 míst
P4
Vjezd 55 míst
elektricky ovládaná závora
OBJEKTY SOUSEDNÍCH FIREM
PŘÍSTAVEK
C
A
KRČEK
B
TO
P3
6 míst
VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ
elektricky ovládaná závora z recepce
P1
89+1míst
BOHUNICE
ul.BOHUNICKÁ
HORNÍ HERŠPICE

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]

[redacted]

orák,
venstva
olečnost, a.s.
velopment
otevřený podílový fond

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, [redacted] ng. Jiřím Rulíškem členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsa

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 2697045[redacted]

[redacted]

aby ji jako zástupce zastupoval při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od investičního fondu.

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

čl a

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástu** facility a.s., při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Inves

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

MMB/0303915/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkami je požadováno převedení části stabilizované plochy E/v2 při ul. Bohunická v k.ú. Horní Heršpice na plochu W/v3 z důvodu stávajícího i budoucího (dostavba) využití pouze pro administrativní účely.

Vzhledem ke stávajícímu stavu využití, k zamýšlenému záměru a návaznosti na okolní administrativní a skladovací areály dává pořizovatel pokyn na převedení celé plochy E/v2 do plochy komerční vybavenosti W/v3, která umožňuje využití mimo jiné i pro administrativu, vědu, výzkum, ubytování, nerušící výrobu a služby atd. a bude lépe odpovídat stávajícímu i budoucímu 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303916
Příl.:

7623

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303916/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bdfd

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	NÁVRH ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
~~Jsem - nejsem~~*) občan města Brna jsme	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. ..... [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

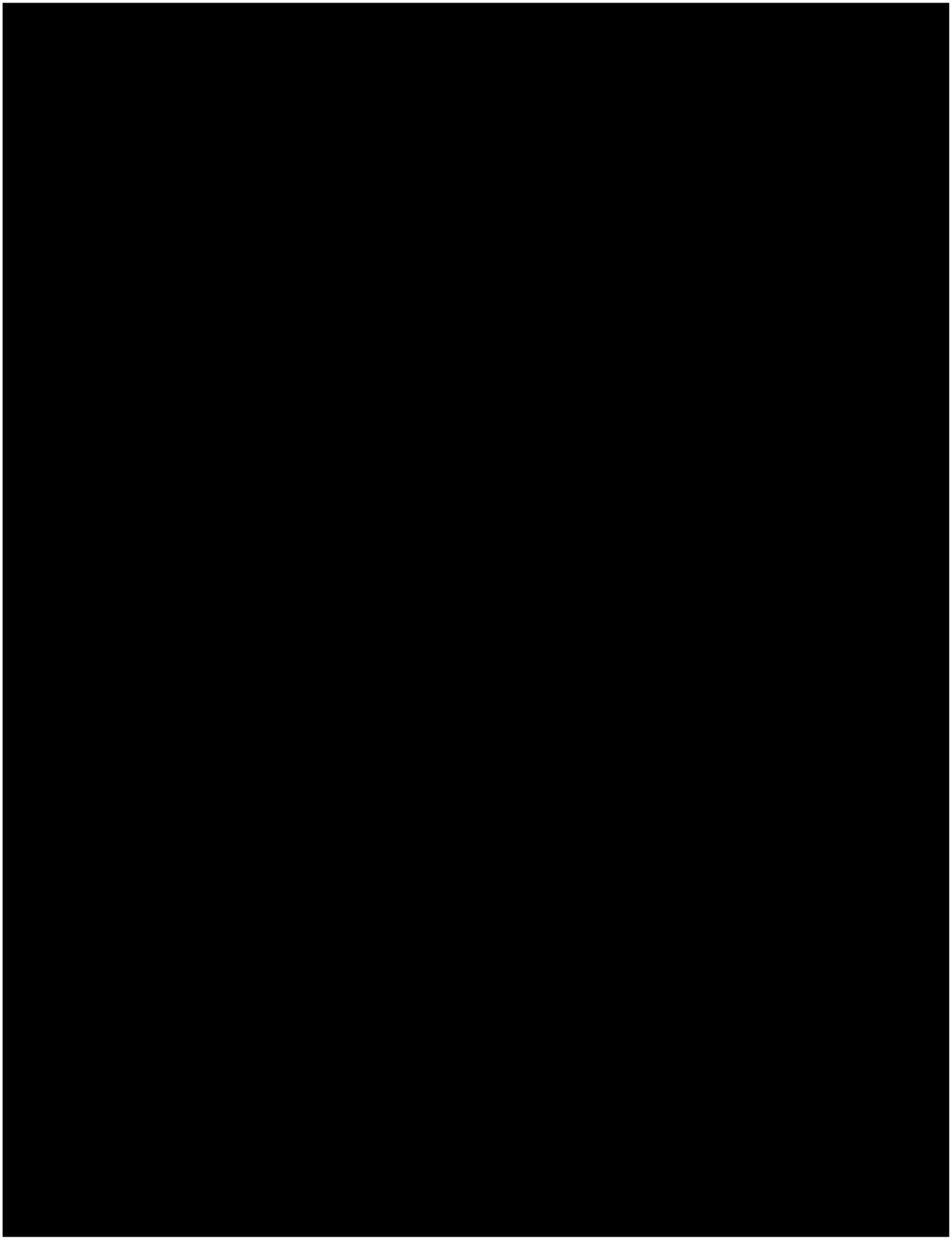
Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a řešení obsluhy severovýchodní části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše). Nesouhlasíme s dopravním propojením jižní části navrhované zástavby z ul. Podlesí do ul. Bystrcké, propojení je žádoucí pouze pro pěší. [redacted]

Odůvodnění: Navrhované napojení nové výstavby přes stávající zástavbu s průjezdem po stávajících komunikacích Závist, Boční, Podlesí, Sadařská a prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu na pozemek p.č. [redacted] k.ú. Komín zásadně zhorší kvalitu bydlení ve stávajícím stabilizovaném území při těchto komunikacích. Stávající komunikace nemají dostatečné parametry pro výrazný nárůst dopravy v souvislosti s navrhovanou výstavbou, což způsobí neprůjezdnost komunikací, nemožnost zaparkovat, nemožnost vjezdu a výjezdu na vlastní pozemek, hluk, smog). Namítám, že tímto řešením je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy nouze dojde ke zhodnocení pozemků zahrnutých do Kn-7, p.p.č. [redacted] k.ú. Komín na úkor stávajících pozemků včetně našich pozemku p.č. [redacted] k.ú. Komín. Dojde k neúměrnému dopravnímu zatížení a zhoršení životních podmínek v našem RD a tím i snížení jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků.
Navrhuji realizovat napojení na dop[redacted]bsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a to z ul. Bystrcké a poku[redacted]kality (pozemky p.č. [redacted] avebních.

V Brně dne 29.6.2[redacted]

nehodící se škrtněte

PŘÍLOHA



MMB/0303916/2020
Námitky

MMB/0303916/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelé namítají proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a řešení obsluhy severovýchodní části rozvojové lokality Kn-7 (Komínský vrch) a okolí. Nesouhlasí s dopravním propojením jižní části rozvojové lokality z ul. Podlesí do ul. Bystrcké; jako akceptovatelné vnímají propojení pouze pro pěší. Dále pak namítají proti výši IPP.
Pro předmětnou lokalitu byla zpracována územní studie "MČ Brno-Komín, lokalita Bystrcká" (Ing.arch. Jenčková, 2018), která prověřila dopravní napojení předmětné lokality z ul. Bystrcká. Do budoucna není vyloučeno, že může dojít v rámci postupné realizace výstavby k propojení i do ulic se stávající zástavbou. Námitce tak lze vyhovět částečně. Návrh nového UPmB s hodnotou IPP již nepracuje, proto tato část námitky je bezpředmětná a nelze ji 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303920/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be01

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303920
Příl.:

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

7624

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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, poz. p. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a řešení obsluhy severovýchodní části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše). Námitka proti dopravnímu propojení jižní části rozvojové lokality z ul. Podlesí do ul. Bystrcké (propojení je akceptovatelné pouze pro pěší). Námitka k výši IPP - v okolních plochách je IPP nižší = 0,4 - 0,7.

Odůvodnění: Navrhované napojení nové výstavby přes stávající zástavbu s průjezdem po stávajících komunikacích Závist, Boční, Podlesí, Sadařská a prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu na pozemek p.č. [redacted] k.ú. Komín a propojení komunikací Podlesí a Bystrcké přes p.p.č. [redacted] k.ú. Komín zásadně zhorší kvalitu bydlení ve stávajícím stabilizovaném území při těchto komunikacích. Stávající komunikace nemají dostatečné parametry pro výrazný nárůst dopravy v souvislosti s navrhovanou výstavbou, což způsobí neprůjezdnost komunikací, (nemožnost zaparkovat, nemožnost vjezdu a výjezdu na vlastní pozemek, hluk, smog). Namítáme, že tímto řešením je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy pouze dojde ke zhodnocení pozemků zahrnutých do Kn-7, na úkor stávajících pozemků včetně našich pozemků p.č. [redacted] vše k.ú. Komín. Dojde k neúměrnému dopravnímu zatížení a zhoršení životních podmínek v našem RD a tím i snížení jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků.
Navrhujeme realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a to z ul. Bystrcké a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky p.č. [redacted] k.ú. Komín) navrátit do ploch nestavebních.
Rovněž navrhujeme snížit IPP na max. hodnotu 0,8 tak, jak je to dnes v okolních plochách.

V Brně, dne 29.6.2020	Podpis: [redacted]



PŘÍLOHA

MMB/0303920/2020
Námitky

MMB/0303920/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatelé namítají proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a řešení obsluhy severovýchodní části rozvojové lokality Kn-7 (Komínský vrch) a okolí. Nesouhlasí s dopravním propojením jižní části rozvojové lokality z ul. Podlesí do ul. Bystrcké; jako akceptovatelné vnímají propojení pouze pro pěší. Dále pak namítají proti výši IPP.
Pro předmětnou lokalitu byla zpracována územní studie "MČ Brno-Komín, lokalita Bystrcká" (Ing.arch. Jenčková, 2018), která prověřila dopravní napojení předmětné lokality z ul. Bystrcká. Do budoucna není vyloučeno, že může dojít v rámci postupné realizace výstavby k propojení i do ulic se stávající zástavbou. Námitce tak lze vyhovět částečně. Návrh nového UPmB s hodnotou IPP již nepracuje, proto tato část námitky je bezpředmětná a nelze ji 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303934/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



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

7625

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303934
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Dotčená parcela je součástí plochy lokality tzv."Hlinek", navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 v rámci změny Ju-1

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano - výřez situace zájmové lokalty z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy lokality tzv. Hlinek při ul. Koperníkova, navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 při změně Ju-1.

V současném územním plánu je plocha vedena jako nestavební, stabilizovaná s funkcí – Plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zde jsou vymezeny objekty pro bydlení – individuální rekreaci – se zastavěnou plochou vč. teras a verand max. 25m^2. Výjimku tvoří vyhlášené rekreační oblastiPřehrada, Holedná a Ponávka, kde je povolena zastavěná plocha vč. verand a teras max. 50m^2.

V návrhu nového územního plánu tuto plochu ponechává jako stabilizovanou plochu se způsobem využití **I** – plocha zahrádek, kde jsou povoleny stavby chat se zastavěnou plochou do 40m^2.

V současné době se zde nacházejí objekty pro rodinou rekreaci slouží k celoročnímu bydlení. Většina stávajících objektů v této ploše mají zastavěnou plochu cca 50-60m^2.

Plocha je v zastavěném území, navazuje na stávající a navrhovanou plochu pro bydlení – rozvojovou plochu pro bydlení Ju-1, dále pak na plochu územní rezervy s využitím pro bydlení. V rámci stávajícího stavu objektů a možných úprav, s ohledem na respektování nerušícího charakteru okolní zástavby je regulativ diskriminační a nelogicky omezuje využití této plochy, neboť nezohledňuje charakter stávající zástavby a

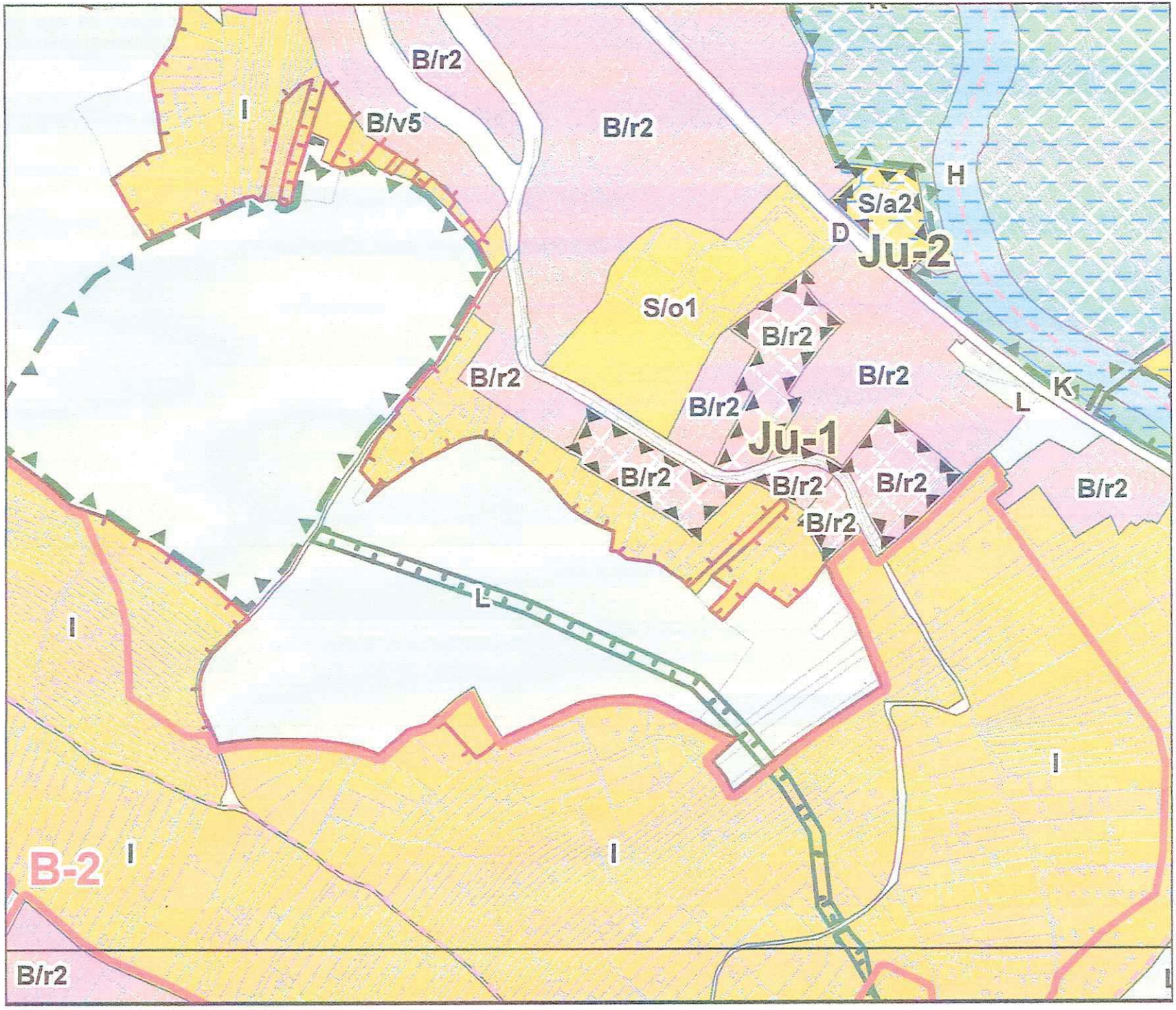
tím i legitimní očekávání vlastníka na možnost výstavby – stavebních úprav, objektu obdobného objemu jako objekty stávající.

V rámci možnosti podání námitky žádám o **úpravu textové části s rozšířením zastavěné plochy pro lokalitu „ Hlinek“ na max. 50 m^2, vč. verand a teras, nebo o změnu plochy s ohledem na charakter navazujících ploch pro bydlení na plochu R – plocha rekterace.**

Tímto se zajistí standard v rámci užívání staveb v ploše s celoročním využitím, navazujícím na plochy pro bydlení a se zachování kontinuity územního rozvoje a se zachováním krajinných hodnot území v rámci ploch zeleně ve městě. Tento návrh nesníží kvalitu stávajícího prostředí, ba naopak ho v dané ploše podpoří – plochy pro rodinnou rekreaci, které navazují na plochu bydlení ve stávajícím zastavěném území.

V .....Brně..... dne 28.6.2020	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


B/r2
I
B/v5
B/r2
H
S/a2
D
Ju-2
S/o1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
K
L
Ju-1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
L
I
I
I
B-2
I
B/r2

MMB/0303934/2020
Námitky

MMB/0303934/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Zastavitelná plocha v zahrádkách je 40 m2 a nebude rozšiřována.
V rámci agregace území je plocha souhrnně označena jako plocha zahrádek a nebude fragmentována na jiné funkční využití (v tomto případě na navrhovanou plochu rekreace).

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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/0303938/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be16

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

7626

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303938

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Dotčená parcela je součástí plochy lokality tzv."Hlinek", navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 v rámci změny Ju-1

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano - výřez situace zájmové lokalty z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy lokality tzv. Hlinek při ul. Koperníkova, navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 při změně Ju-1.

V současném územním plánu je plocha vedena jako nestavební, stabilizovaná s funkcí – Plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zde jsou vymezeny objekty pro bydlení – individuální rekreaci – se zastavěnou plochou vč. teras a verand max. 25m^2. Výjimku tvoří vyhlášené rekreační oblastiPřehrada, Holedná a Ponávka, kde je povolena zastavěná plocha vč. verand a teras max. 50m^2.

V návrhu nového územního plánu tuto plochu ponechává jako stabilizovanou plochu se způsobem využití **I** – plocha zahrádek, kde jsou povoleny stavby chat se zastavěnou plochou do 40m^2.

V současné době se zde nacházejí objekty pro rodinou rekreaci slouží k celoročnímu bydlení. Většina stávajících objektů v této ploše mají zastavěnou plochu cca 50-60m^2.

Plocha je v zastavěném území, navazuje na stávající a navrhovanou plochu pro bydlení – rozvojovou plochu pro bydlení Ju-1, dále pak na plochu územní rezervy s využitím pro bydlení. V rámci stávajícího stavu objektů a možných úprav, s ohledem na respektování nerušícího charakteru okolní zástavby je regulativ diskriminační a nelogicky omezuje využití této plochy, neboť nezohledňuje charakter stávající zástavby a

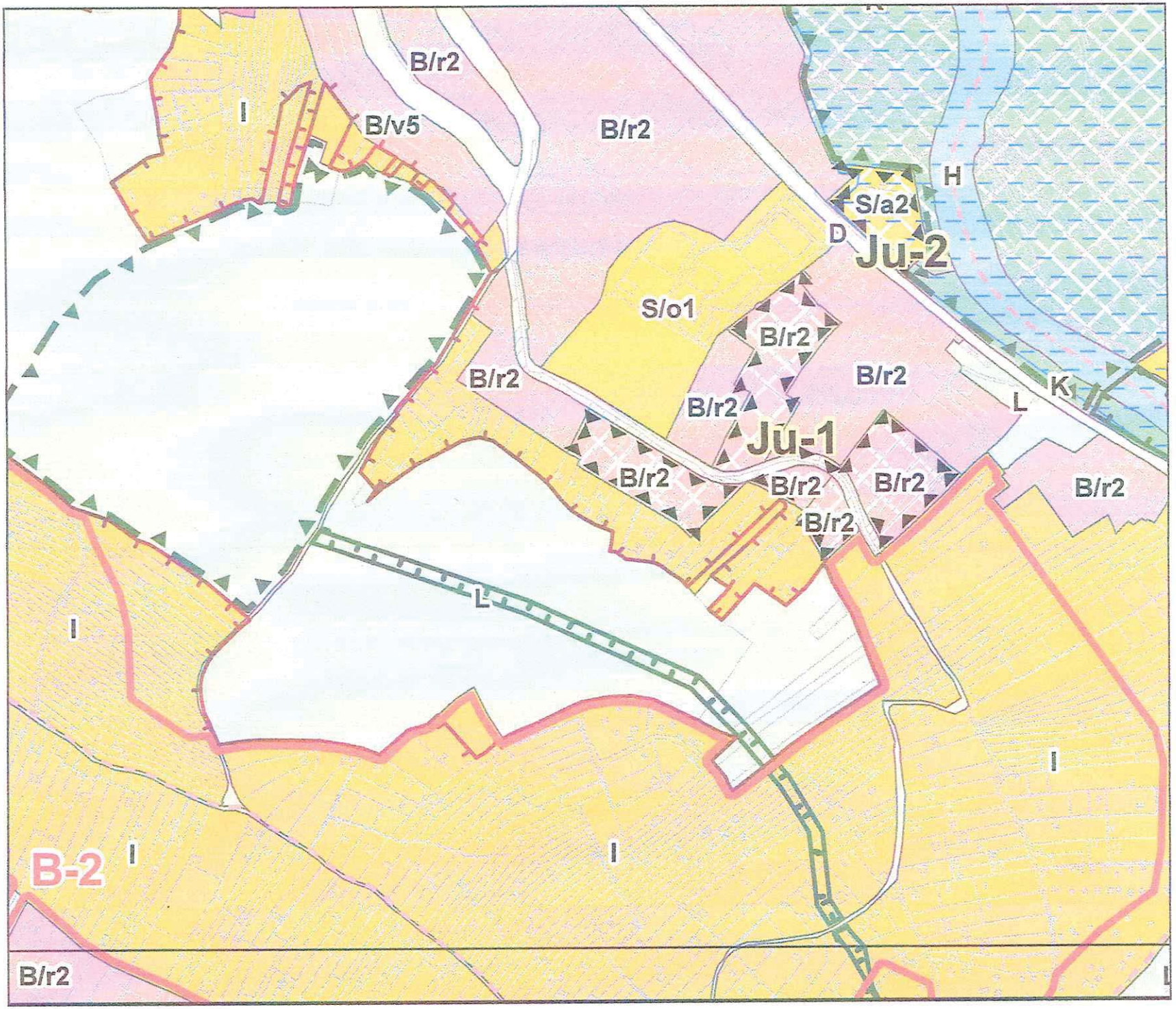
tím i legitimní očekávání vlastníka na možnost výstavby – stavebních úprav, objektu obdobného objemu jako objekty stávající.

V rámci možnosti podání námitky žádám o **úpravu textové části s rozšířením zastavěné plochy pro lokalitu „ Hlinek“ na max. 50 m², vč. verand a teras, nebo o změnu plochy s ohledem na charakter navazujících ploch pro bydlení na plochu R – plocha rekterace.**

Tímto se zajistí standard v rámci užívání staveb v ploše s celoročním využitím, navazujícím na plochy pro bydlení a se zachování kontinuity územního rozvoje a se zachováním krajinných hodnot území v rámci ploch zeleně ve městě. Tento návrh nesníží kvalitu stávajícího prostředí, ba naopak ho v dané ploše podpoří – plochy pro rodinnou rekreaci, které navazují na plochu bydlení ve stávajícím zastavěném území.

V .....Brně..... dne 28.6.2020	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


B/r2
I
B/v5
B/r2
H
S/a2
D
Ju-2
S/o1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
K
L
Ju-1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
L
I
I
I
B-2
I
B/r2
L

MMB/0303938/2020
Námitky

MMB/0303938/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Zastavitelná plocha v zahrádkách je 40 m2 a nebude rozšiřována.
V rámci agregace území je plocha souhrnně označena jako plocha zahrádek a nebude fragmentována na jiné funkční využití (v tomto případě na navrhovanou plochu rekreace).

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

7554

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303943/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be19

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303943
Přil.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel		
Typ subjektu:	**Právnická osoba**	
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**	
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha	
Kontakt:	**Kontaktní osoba:**	[redacted]
	Email:	
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Královo Pole p.č. 564/38, 564/5, 564/19, 564/6, 564/21, 564/23, 564/4, 564/22, 545/2, 564/2, 564/24, 564/3, 564/20, 541/3, 564/26, 564/25, 564/27, 564/7, 571/16, 571/7, 571/15, 571/14, 571/13, 571/12, 571/3, 571/11, 571/8, 565/6, 565/5, 565/7, 571/2, 565/1, 565/2, 565/3, 565/13, 565/4, 564/46	

Námitka	číslo:	1

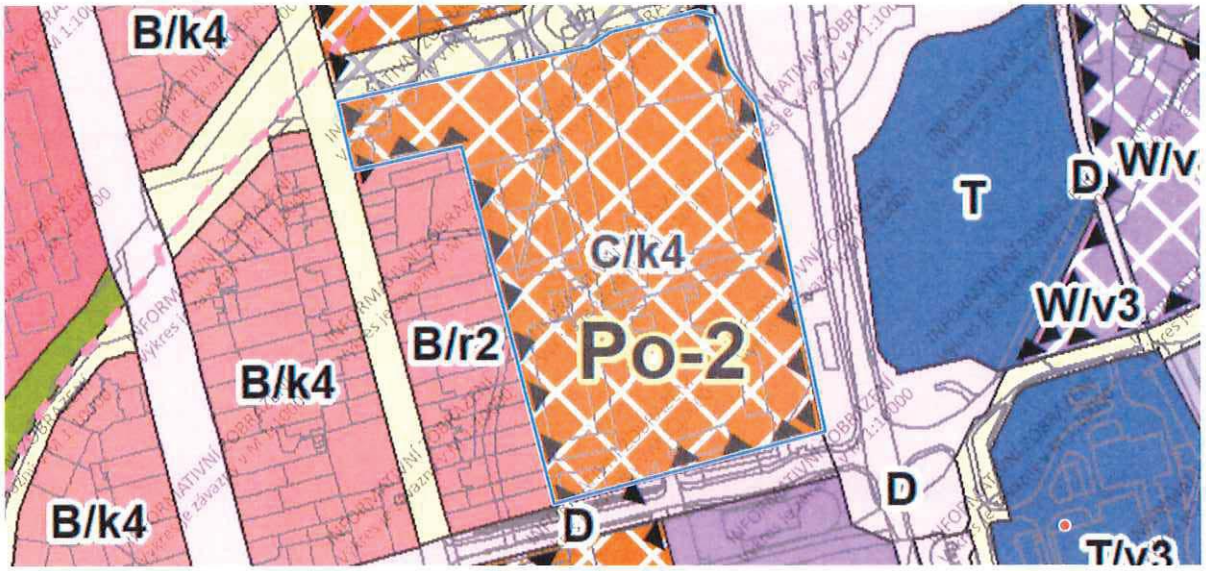
1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu ÚPmB a konkrétně k navržené struktuře zástavby k-kompaktní.
Požadujeme strukturu zástavby pro námi povolené objekty (na všechny objekty je vydáno pravomocné stavební povolení) odpovídající kombinaci v – volné a k – kompaktní zástavby. Z tohoto důvodu požadujeme stanovit strukturu zástavby kombinovanou, která odpovídá plánované prostupnosti území.
Tato lokalita je součástí probíhající změny ÚPmB B65/15-0/Z, která umožňuje výše popsané využití lokality.

Přílohou přikládáme situaci zástavby a obsah změny územního plánu.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	číslo:	2

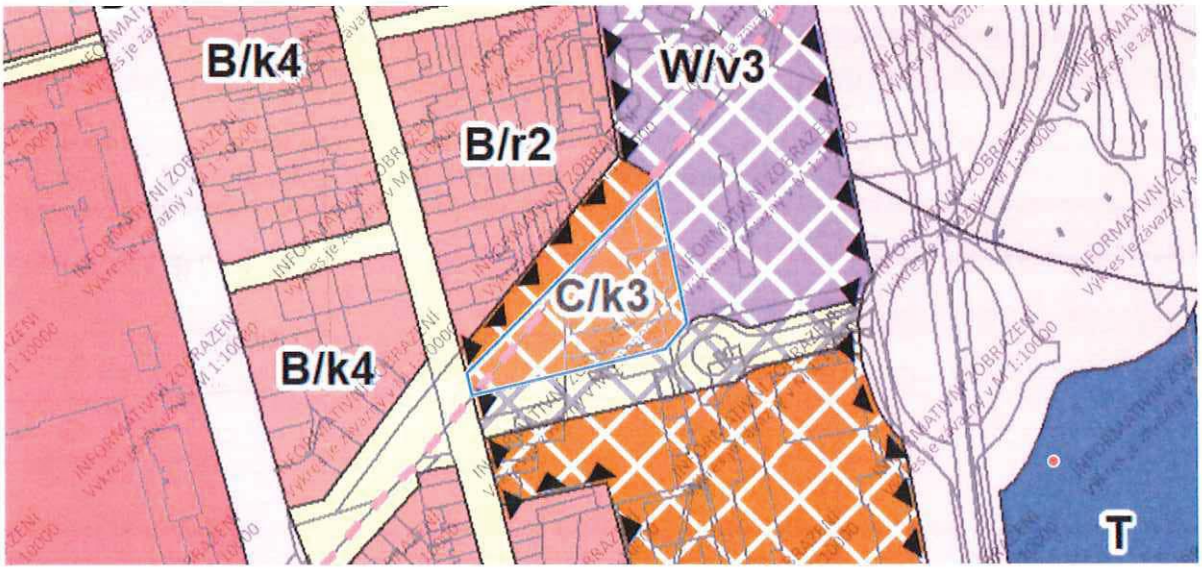
2

Podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3.
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
Nyní nastavená výšková úroveň zástavby 3 (výška 6-16 m) neodpovídá námi zpracované studii, která vhodně navazuje na okolní zástavbu a na zástavbu plánovanou na jižní rozvojové ploše (C/k4). V této ploše je zástavba omezena kapacitou parkování, což jsme prověřili v námi zpracované studii.
Tato lokalita je součástí probíhající změny ÚPmB B65/15-0/Z, která umožňuje výše popsané využití lokality.

2

Přílohou přikládáme situaci zástavby, řez a obsah změny územního plánu.

Námitka číslo 2 (zákres)



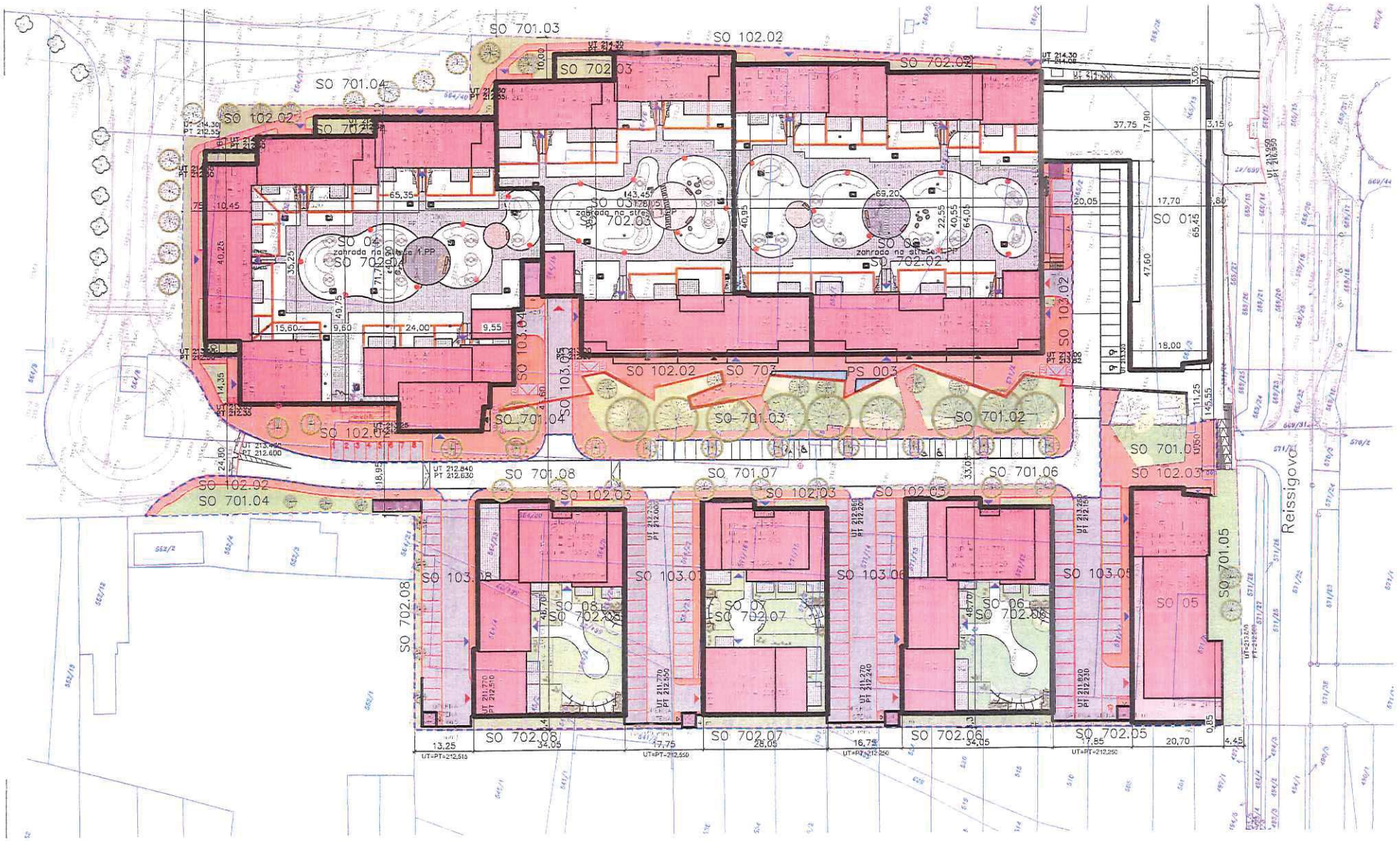
V BRNE dne 29.6.2023

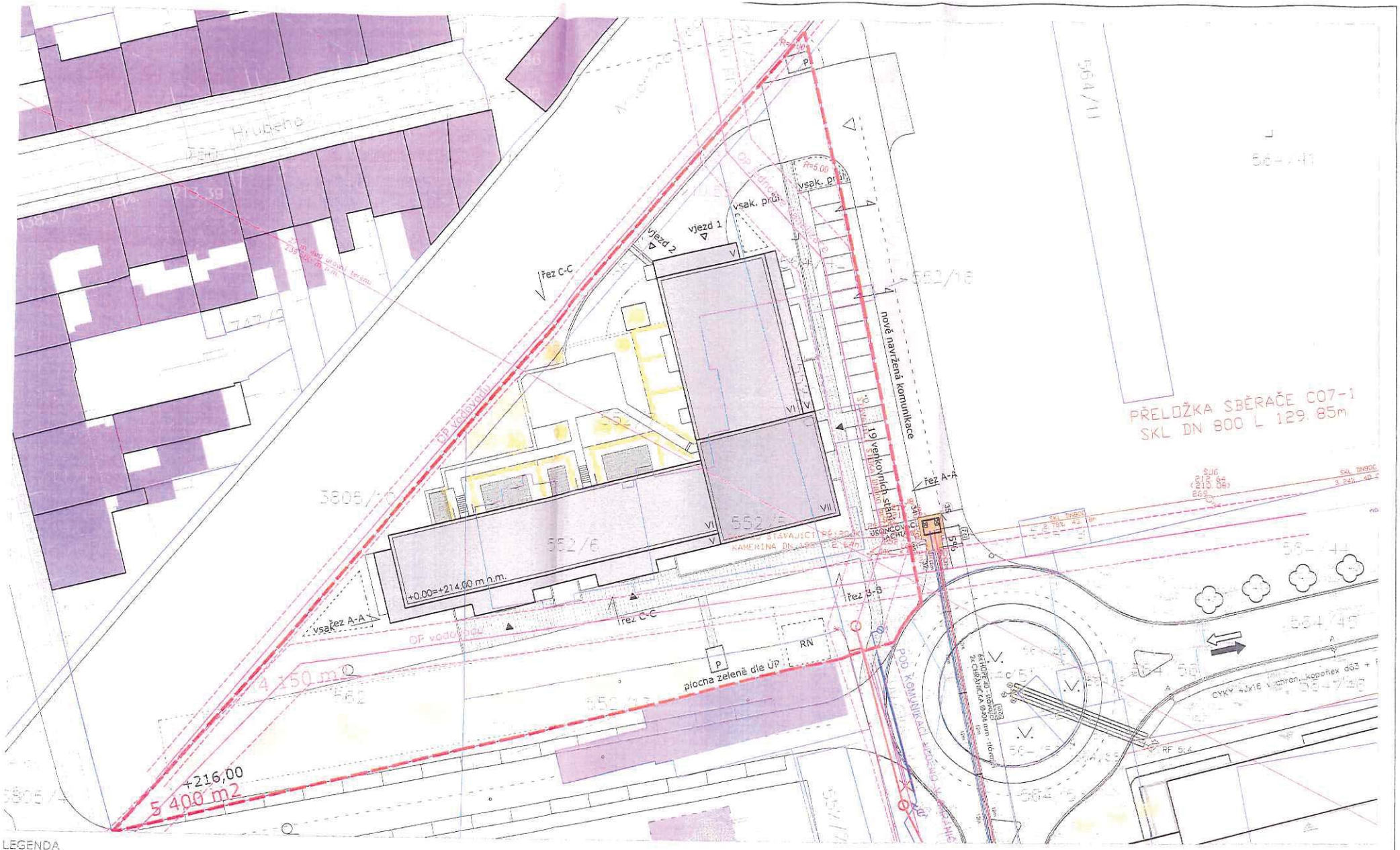
Podpis [redacted]

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 6

velopment otevřený podílový fond
břežní 620/3, 186 00 Praha 8
75160013, DIČ: CZ684019680

Doručovací adresa:
ajdošova 4392/7, 615 00 Brno


SO 701.03
SO 102.02
SO 702.03
SO 702.02
SO 701.04
SO 102.02
SO 702.04
SO 03
SO 702.03
SO 04
SO 702.04
SO 02
SO 702.02
SO 01
SO 103.02
SO 103.04
SO 103.03
SO 102.02
SO 703
PS 003
SO 701.04
SO 701.03
SO 701.02
SO 102.02
SO 701.08
SO 701.07
SO 701.06
SO 701.01
SO 102.03
SO 102.02
SO 701.04
SO 102.03
SO 102.03
SO 102.05
SO 103.08
SO 103.07
SO 103.06
SO 103.05
SO 702.08
SO 08
SO 702.08
SO 07
SO 702.07
SO 06
SO 702.06
SO 05
SO 701.05
SO 702.08
SO 702.07
SO 702.06
SO 702.05
Reissigova



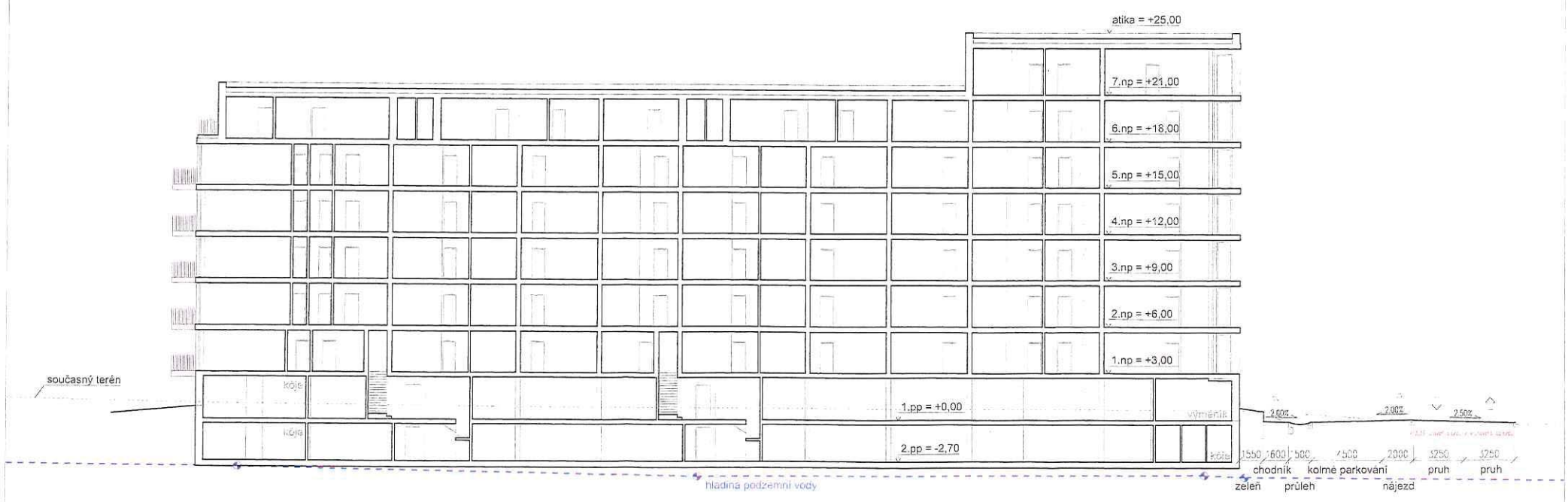
LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice katastrální mapa
- hranice ochranného pásma
- stávající objekty
- navržený objekt
- nově navržená silniční komunikace
- nově navržená parkovací stání
- nově navržená pěší komunikace

BYTOVÝ DŮM POVÁKA, BRNO - KRÁLOVO POLE

ATELIÉR ZLÁMAL

SITUACE | M 1:500


atika = +25,00
7.np = +21,00
6.np = +18,00
5.np = +15,00
4.np = +12,00
3.np = +9,00
2.np = +6,00
1.np = +3,00
současný terén
kóje
kóje
1.pp = +0,00
2.pp = -2,70
výměník
kóje
hladina podzemní vody
2,00%
2,00%
2,50%
1550
1600
500
4500
2000
3250
3250
chodník
kolmé parkování
pruh
pruh
zeleň
průleh
nájezd

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]

[redacted]

rák,
př enstva
AMI olečnost, a.s.
n elopment
otevřený podílový fond

Obchodní společnost IMOS facility a.s., IČO: 26970453, z Ing. Jiřím Rulíškem členem představenstva, tuto plnou moc dne, v plném rozsahu

V Brně dne 17. 10. 2017

va

[redacted]

V Brně dne 17. 10. 2017

Se shora uvedeným ustanovením mé osoby, jakožto **zástu** cility a.s., při výkonu a v rozsahu výše uděleného zmocnění od Investič

V Brně dne 17. 10. 2017

[redacted]

MMB/0303943/2020
Námitky

MMB/0303943/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje kombinovanou strukturu zástavby z důvodu, že zástavba, na kterou má již pravomocné stavební povolení, je dle vyhodnocení podatele námitky kombinací obou struktur. Na základě posouzení z doložené situace zástavby je zřejmé, že se skutečně jedná o kombinaci obou struktur - do ul. Sportovní je struktura volná a směrem ke stávající zástavbě na ploše B/r2 pak kompaktní. Jev umožňující kombinovanou strukturu není novým ÚPmB založen a z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět. Specifikace struktury zástavby však takovou strukturu umožňuje, v závazné textové části výroku je uvedeno "Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby". Převažujícím typem zástavby v předmětné ploše je podle vydaného stavebního povolení zástavba kompaktní a proto není důvod navrženou strukturu zástavby upravovat.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka podatele směřuje ke zvýšení výškové hladiny z C/k3 na C/k4. Požadavek je doložen jednoduchou studií zástavby, která dokladuje, že při požadované výšce zástavby lze hmotovým řešením navázat na okolní plochy se shodnou nebo nižší zástavbou a z tohoto důvodu lze námitce vyhovět.

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

7409

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303953/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739be25

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303953
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

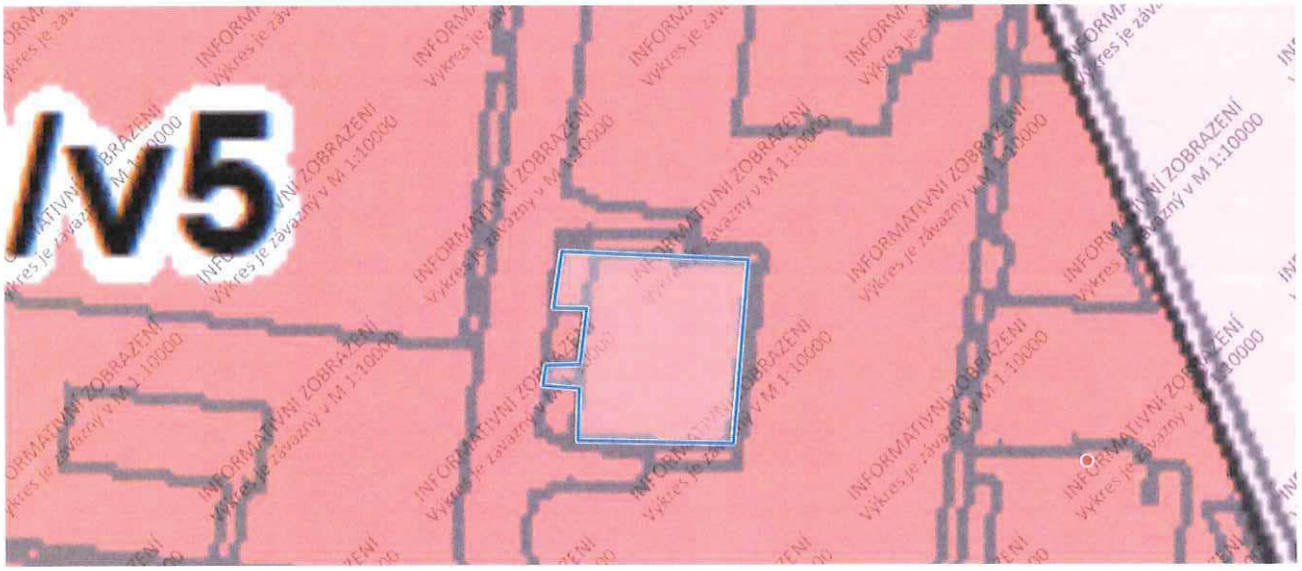
Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Žabovřesky p.č. 2375/273, 2375/528, 2375/526

Námitka	**číslo:**	1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické a textové části návrhu územního plánu města Brna a to k ploše B/v5 stabilizované.
Na námi vlastněných pozemcích je umístěna nevyužívaná budova, kterou plánujeme odstranit a na celém předmětném pozemku plánujeme vybudovat stavbu, která bude v souladu se stavebnětechnickými požadavky na objekty, a která doplní stávající zástavbu o devítipatrový (9) objekt. Okolí je tvořeno objekty třinácti (13) podlažích.
Požadujeme, aby v této stabilizované ploše byla umožněna tato zástavba v souladu se stávající změnou územního plánu a s nutností kompenzovat zeleň na okolních městských pozemcích.

Přílohou přikládáme: sdělení KAM, katastrální mapu, ortofoto situaci, fotodokumentaci současného stavu, vizualizace

Námitka číslo 1 (zákres)



V BRNĚ dne 29.6.2020

Podpis [redacted]

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

velopment otevřený podílový fond
břežní 620/3, 186 00 Praha 8
75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
jdošova 4392/7, 615 00 Brno

Příloha č. 1b Současný stav - fotodokumentace

Google



Příloha č. 1a Současný stav - ortofoto

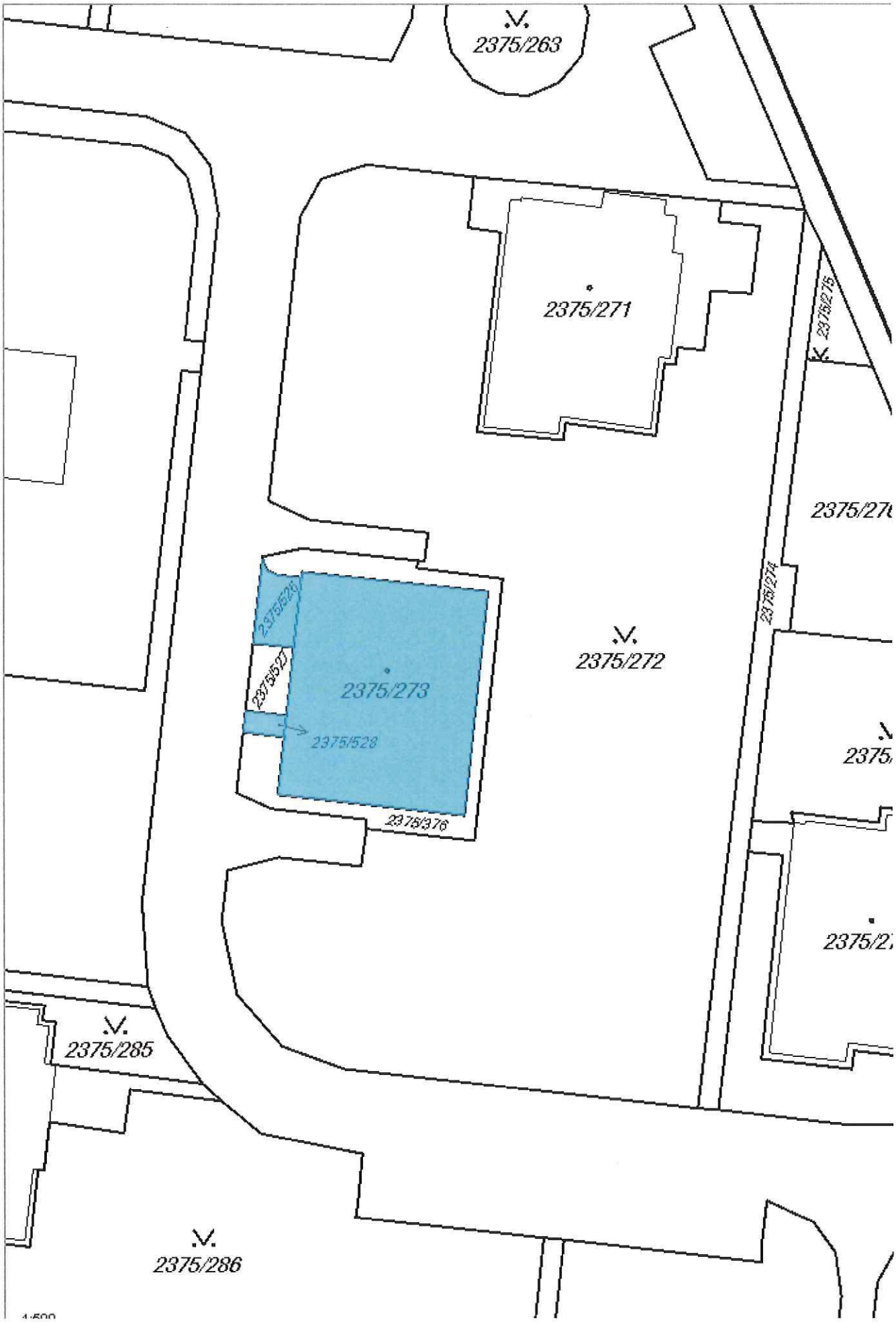
Google



Nemovitost IMOS development OPF, bývalá výměníková stanice

Současná zástavba lokality - 13ti patrové bytové domy

Mateřská škola


2375/263
2375/271
2375/276
2375/274
2375/272
2375/527
2375/528
2375/273
2375/528
2375/376
2375/285
2375/286



NOVOSTAVBA BD VORONĚŽSKÁ

Brno – Žabovřesky, p.č. 2375/273, p.č. 2375/526, p.č. 2375/528

VIZUALIZACE 1

INVESTOR:	IMOS development, otevřený podílový fond
PROJEKTANT:	BOOS PLAN A.S., HOROVA 68, 616 00 BRNO
D.1.1.14	20 | 08 | 2018

BOOS PLAN



NOVOSTAVBA BD VORONĚŽSKÁ

Brno – Žabovřesky, p.č. 2375/273, p.č. 2375/526, p.č. 2375/528

VIZUALIZACE 2

INVESTOR:	IMOS development, otevřený podílový fond
PROJEKTANT:	BOOS PLAN A.S., HOROVA 68, 616 00 BRNO
D.1.1.16	20 | 08 | 2018

BOOS PLAN

Kancelář
architekta
města Brna

V Brně dne 20.01.2017
čj : KAM-2017-001
vyřizuje : Ing. Mária Ťapalová

IMOS development, investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.
Gajdošova 4392/7
615 00 Brno

Dobrý den,
Kancelář architekta města Brna, p.o., kterou jste oslovili o poskytnutí názoru ve věci návrhu novostavby bytového domu, Vám sděluje následující.

Navrhovanou stavbou je novostavba bytového domu (8.NP + ustupující 9.NP), která je umístěna v prostoru stávající nefunkční výměníkové stanice v ulici Voroněžská. Dle našeho názoru by předmětná stavba měla svým *objemem a architektonickým řešením* korespondovat s okolní zástavbou, kterou vytváří stávající 13-ti podlažní bytové domy, neboť na základě vhodně zvolených objemových a vizuálních parametrů má předpoklad stát se její kompaktní součástí.

Pokud by navrhovanou stavbou nebyla stavba bytová ale stavba jiného typu (struktury), bylo by možné návrh stavby jiného objemu (nižšího) a odlišného architektonického návrhu od stávající zástavby zcela akceptovat.

S pozdravem

doc. Ing. arch. Michal Sedláček
ředitel KAM

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

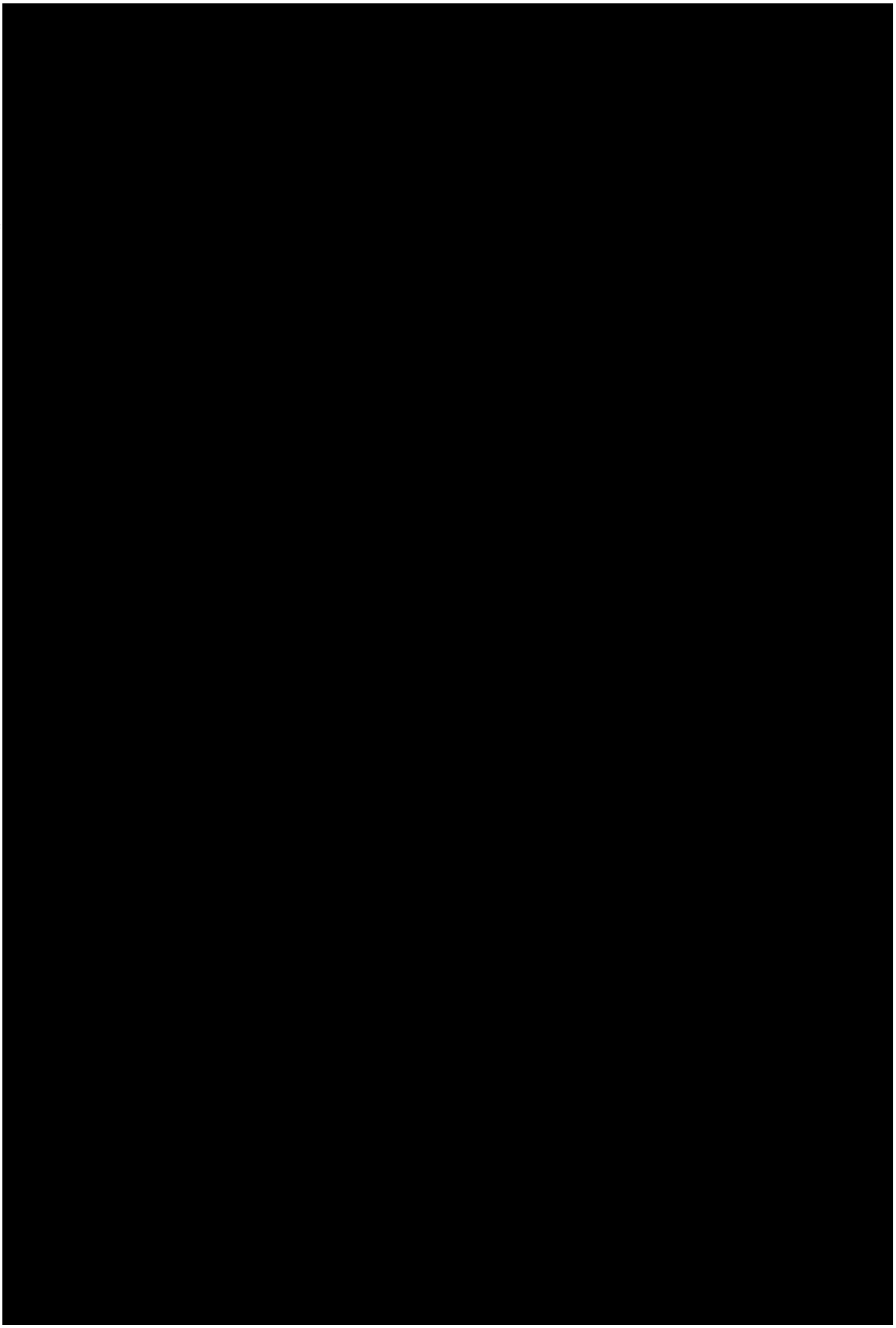
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0303953/2020
Námitky

MMB/0303953/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci stabilizovaných ploch - viz odst. 3.3.1 textové části Výroku- jsou ve stabilizovaných plochách možné dostavby za dodržení funkčního využití a specifikace prostorového uspořádání. V platném ÚPmB je také vymezena stabilizovaná plocha bydlení BC, Návrhem ÚP nedochází ke změně stávajících podmínek využití.
Výškové hladiny budu předmětem úpravy regulativů v textové části, které budou předloženy do opakovaného veřejného projednání v upravené podobě a bude moci se k nim znovu každý vyjádřit.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že ani v době zpracování Návrhu nového ÚP 2024 nebyla žádná změna platného ÚPmB v daném místě pořízena a vydána; nelze se proto námitkou domáhat souladu; v této věci zůstává nevyhověno.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303954/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739he26

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

7627

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0303954
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 …**Komárov**…., parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jih
Katastrální území	Komárov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDUVODNENI

přílohy:
☒ ano výřez situace zájmové lokality z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy při ul. Studniční, navazující na plochu návrhovou, lokality **Kv-5 Klášterského**.

V současném územním plánu je plocha vedena jako stavební, návrhová **Sj – plocha smíšená-jádrová,** s funkcí – smíšení plocha centrálního charakteru, s Indexem podlažní plochy 1,0-1,2.

V současné době se zde nachází blok cca 21 volně stojících prefabrikovaných garáží, uzavřených do dvoru. Plocha s garážemi navazuje na stávající samostatně stojící rodinný dům, který je ve velmi špatném technickém stavu. Na plochu s garážemi ze severozápadní strany navazuje zástavba stávajících rodinných domů při ul. Klášterského. Na protější jižní straně (přes ul. Studniční) se nachází zatím nezastavěná volná plocha ve stejné návrhové a funkční ploše stávajícího ÚP.

Návrh nového územního plánu tuto plochu s garážemi ponechává jako stabilizovanou plochu se způsobem využití **C/r2** – plocha smíšená obytná, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní, výškovou úrovní 3-10m.

V liniové řadě navazující stávající rodinný dům je již veden v ploše změny – návrhové ploše **C/v4** – plocha smíšená obytná, se strukturou zástavby volné, výškovou úrovní 9-22m, která je součástí návrhové plochy lokality **Kv – 5 Klášterského.**

Plocha na protější straně, z jižní strany ul. Studniční je vedena v ploše změny, návrhové ploše smíšené obytné **C/v3** – plocha smíšení obytná se strukturou zástavby volné, výškovou úrovní 6-16m, která je součástí návrhové plochy lokality **Kv-3 Mariánské náměstí.**

V rámci dané celkové plochy v intravilánu města při ul. Jeneweinova, Mariánské nám. a hlavní třídy ul. Svatopetrská, se nabízí dotvoření uceleného kompaktního bloku zástavby.

Záměrem stávajícího pozemku současné plochy s garážemi a navazujícího rodinného domu je možnost výstavby jednotného kompaktního bloku objektu dotvářející frontu při ul. Studniční a navazující na stávající zástavbu rodinných domů při ul. Klášterského a z východní strany vytvářející nárožní hmotu směrem k ul. Svatopetrská a Mariánské nám.

Zároveň tato plánovaná zástavba vhodně doplní protější stranu v jižní části, tj návrhovou plochu lokality **Kv-3 Mariánské nám.**

V rámci možnosti podání námitky žádám o **úpravu grafické části plochy pozemku, p.č** [redacted] **k.ú. Komárov:**

- do ucelené návrhové plochy, jako součást lokality Kv – 5 Klášterského a možnost tak dotvoření kompaktního bloku dostavby daného městského prostoru.

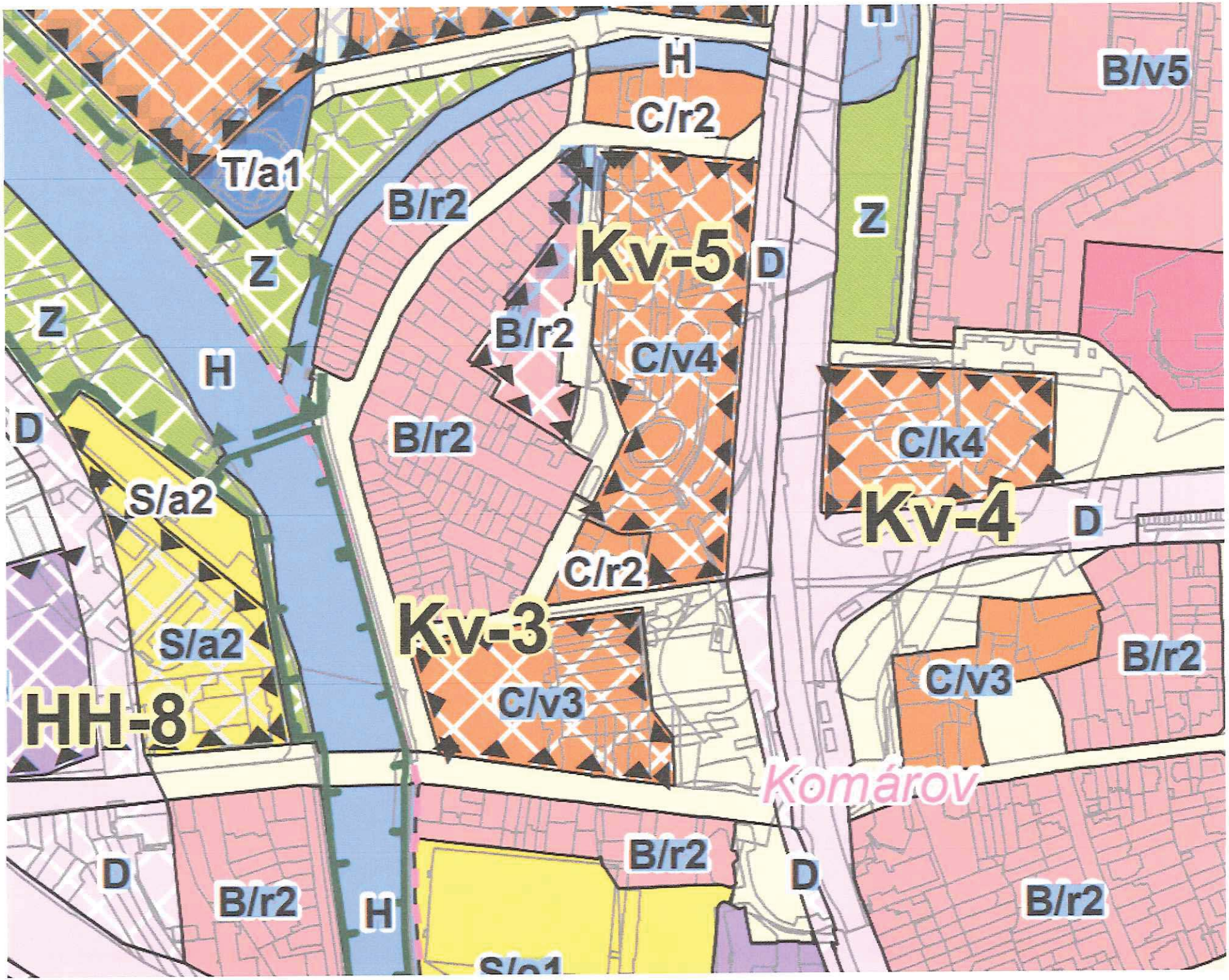
- popř. začlenění do návrhové plochy lokality Kv – 3 Mariánské nám. a opět dát možnost dotvoření jižní části ucelenou strukturou zástavby prostoru při Mariánském nám.

Tímto se zajistí možnost ucelené a kompaktní zástavby v rámci navazujících pozemků při ul. Studniční a možnosti dotvoření ce [redacted]

V ..... dne ..... [redacted]

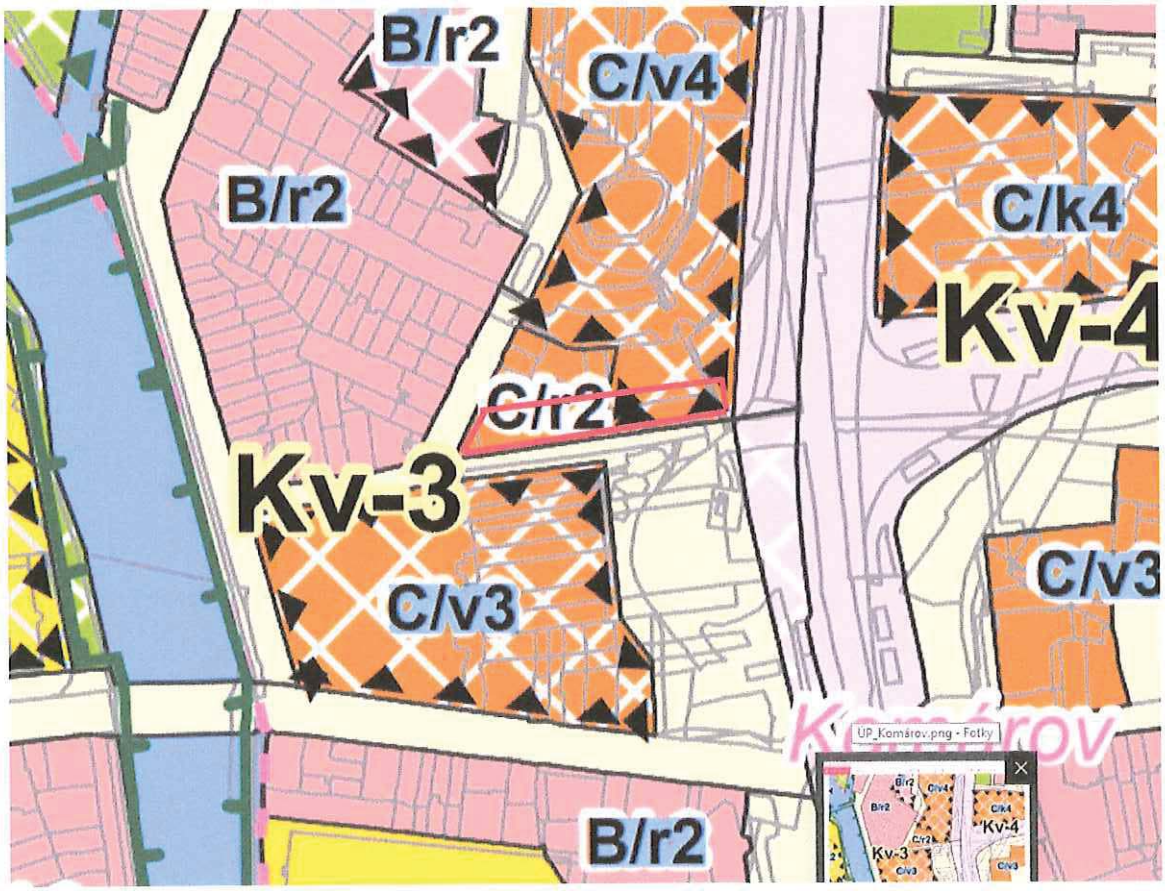
**nehodící se škrtněte*


Mateřská škola Brno, Klášterského 14...
Klášterského
Roháčkova
Roháčkova
Klášterského
Roháčkova
Roháčkova
Svatopetrská
41
MUDr. Martin Wolf - WOLFDENTAL SRO
BOHEMIA ENERGY Prodej sro.
Dočasně zavřeno
Klášterského
Studniční
374
41
TK Komárov
Studniční
Karlova Pekárna, s.r.o
Studniční
41
41
Google


H
B/v5
C/r2
T/a1
B/r2
Kv-5
D
Z
Z
Z
B/r2
C/v4
H
D
B/r2
C/k4
Kv-4
D
S/a2
C/r2
Kv-3
S/a2
B/r2
C/v3
HH-8
C/v3
Komárov
B/r2
D
D
B/r2
H
B/r2

ADH
architects





MMB/0303954/2020
Námitky

MMB/0303954/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Žádáte parcely 660/3, 719 a 718, k.ú. Komárov, přiřadit buď k rozvojové lokalitě Kv-5 nebo Kv-3 a dát tak možnost dotvoření kompaktního bloku městského prostoru.
Do rozvojové lokality Kv-5 bude začleněna i plocha smíšená obytná C/r2 na nároží ulic Klášterského a Studniční. Plocha zatím vyčleněná z lokality je užívána pro řadové prefabrikované garáže. V budoucnu se nabízí dotvoření celého bloku s nárožní dominantou.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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/0303959/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be2c

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

7628

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06- 2020
Č.j. MMB: 0303959
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	**Jsem** - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území .....**Jundrov**....., parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano - výřez situace zájmové lokalty z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy lokality tzv. Hlinek při ul. Koperníkova, navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 při změně Ju-1.

V současném územním plánu je plocha vedena jako nestavební, stabilizovaná s funkcí – Plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zde jsou vymezeny objekty pro bydlení – individuální rekreaci – se zastavěnou plochou vč. teras a verand max. 25m^2. Výjimku tvoří vyhlášené rekreační oblastiPřehrada, Holedná a Ponávka, kde je povolena zastavěná plocha vč. verand a teras max. 50m^2.

V návrhu nového územního plánu tuto plochu ponechává jako stabilizovanou plochu se způsobem využití **I** – plocha zahrádek, kde jsou povoleny stavby chat se zastavěnou plochou do 40m^2.

V současné době se zde nacházejí objekty pro rodinou rekreaci slouží k celoročnímu bydlení. Většina stávajících objektů v této ploše mají zastavěnou plochu cca 50-60m^2.

Plocha je v zastavěném území, navazuje na stávající a navrhovanou plochu pro bydlení – rozvojovou plochu pro bydlení Ju-1, dále pak na plochu územní rezervy s využitím pro bydlení. V rámci stávajícího stavu objektů a možných úprav, s ohledem na respektování nerušícího charakteru okolní zástavby je regulativ diskriminační a nelogicky omezuje využití této plochy, neboť nezohledňuje charakter stávající zástavby a tím i legitimní očekávání vlastníka na možnost výstavby – stavebních úprav, objektu obdobného objemu jako objekty stávající.

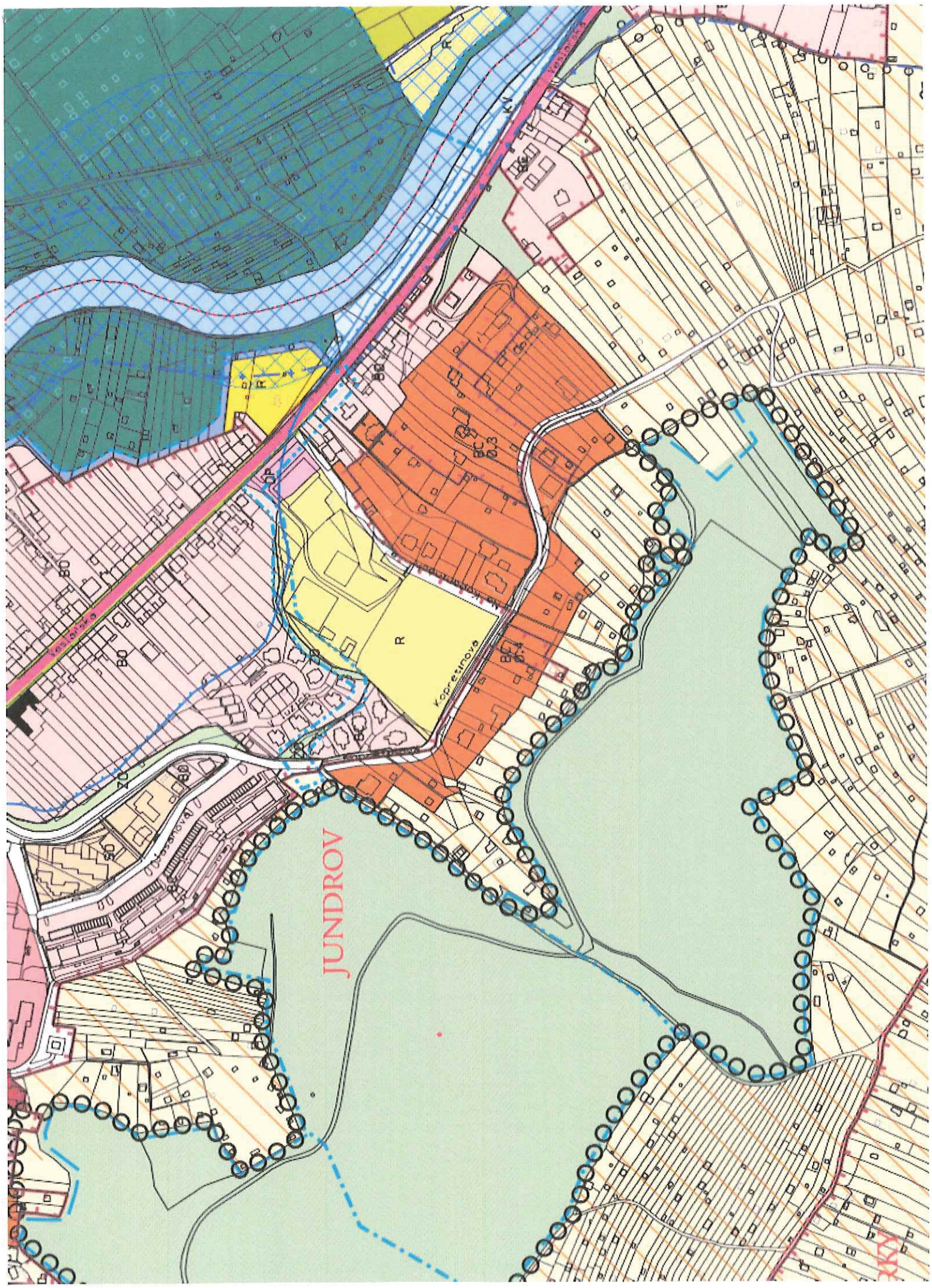
V rámci možnosti podání námitky žádám o **úpravu textové části s rozšířením zastavěné plochy pro lokalitu „ Hlinek“ na max. 50 m², vč. verand a teras, nebo o změnu plochy s ohledem na charakter navazujících ploch pro bydlení na plochu R – plocha rekterace.**

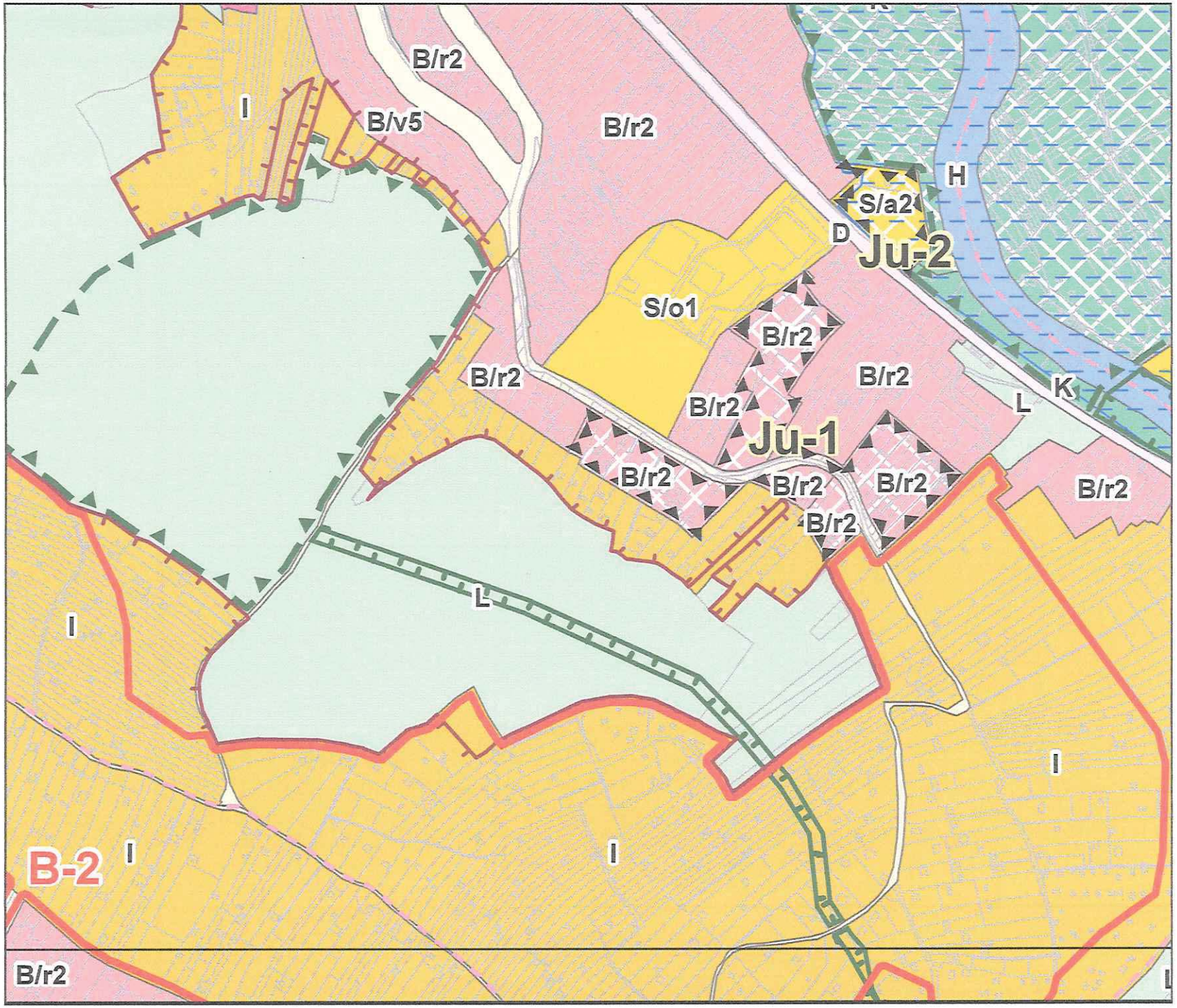
Tímto se zajistí standard v rámci užívání staveb v ploše s celoročním využitím, navazujícím na plochy pro bydlení a se zachování kontinuity územního rozvoje a se zachováním krajinných hodnot území v rámci ploch zeleně ve městě. Tento návrh nesníží kvalitu stávajícího prostředí, ba naopak ho v dané ploše podpoří – plochy pro rodinnou rekreaci, které navazují na plochu bydlení ve stávajícím zastavěném území.

V .....Brně..... dne 28.6.2020

Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


JUNDROV
Kopretinova
R
BC
BO
OP


B/r2
I
B/v5
B/r2
H
S/a2
D
Ju-2
S/o1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
K
L
Ju-1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
L
I
I
B-2
I
I
B/r2
L

MMB/0303959/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Zastavitelná plocha v zahrádkách je 40 m2 a nebude rozšiřována.
V rámci agregace území je plocha souhrnně označena jako plocha zahrádek a nebude fragmentována na jiné funkční využití (v tomto případě na navrhovanou plochu rekreace).

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

7344

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303962/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be2e

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303962
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

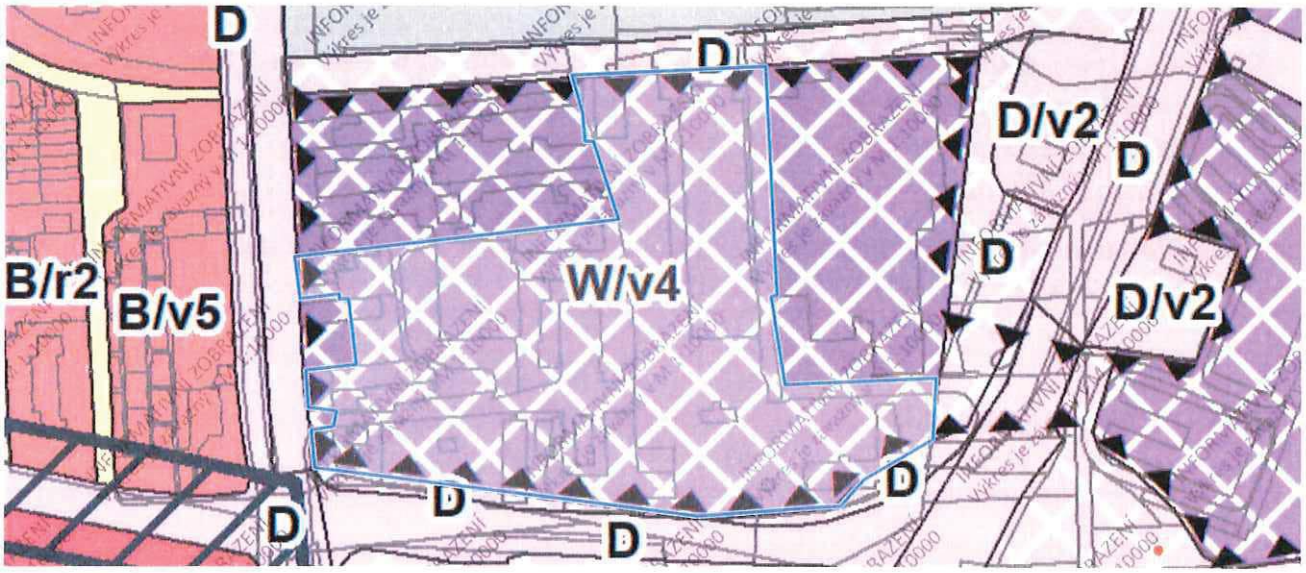
Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Štýřice p.č. 1650/2, 1656/1, 1656/2, 1656/4, 1657/1, 1657/2, 1657/3, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1659/2, 1661/1, 1661/2, 1662/1, 1662/2, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1668, 1669, 1670/1, 1670/2, 1671, 1672, 1673/1, 1673/2, 1673/5, 1673/11, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1679/1, 1679/2, 1680, 1682/2, 2019/5, 2019/7, v k.ú. Královo Pole p.č. 3706/7, 3706/61, 3706/62, 3726, 3727/1, 3727/2, 3728/1, 3728/2, 3729/1, 3729/2, 3729/3, 3729/4, 3729/5, 3730/1, 3730/2, 3730/3, 3730/4, 3730/5, 3730/6, 3730/8, 3730/10, 3730/11, 3736/2, 3736/3, v k.ú. Husovice p.č. 790/1, 790/2, 790/3, 916/3, 939, 940/1, 941/2, 942/2, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 961/7

Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastníci dotčených pozemků žádáme o prověření naší lokality v k.ú. Štýřice p.č. 1650/2, 1656/1, 1656/2, 1656/4, 1657/1, 1657/2, 1657/3, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1659/2, 1661/1, 1661/2, 1662/1, 1662/2, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1668, 1669, 1670/1, 1670/2, 1671, 1672, 1673/1, 1673/2, 1673/5, 1673/11, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1679/1, 1679/2, 1680, 1682/2, 2019/5, 2019/7, pro umístění výškových staveb v připravované studii výškového zónování.

Námitka číslo 1 (zákres)



1

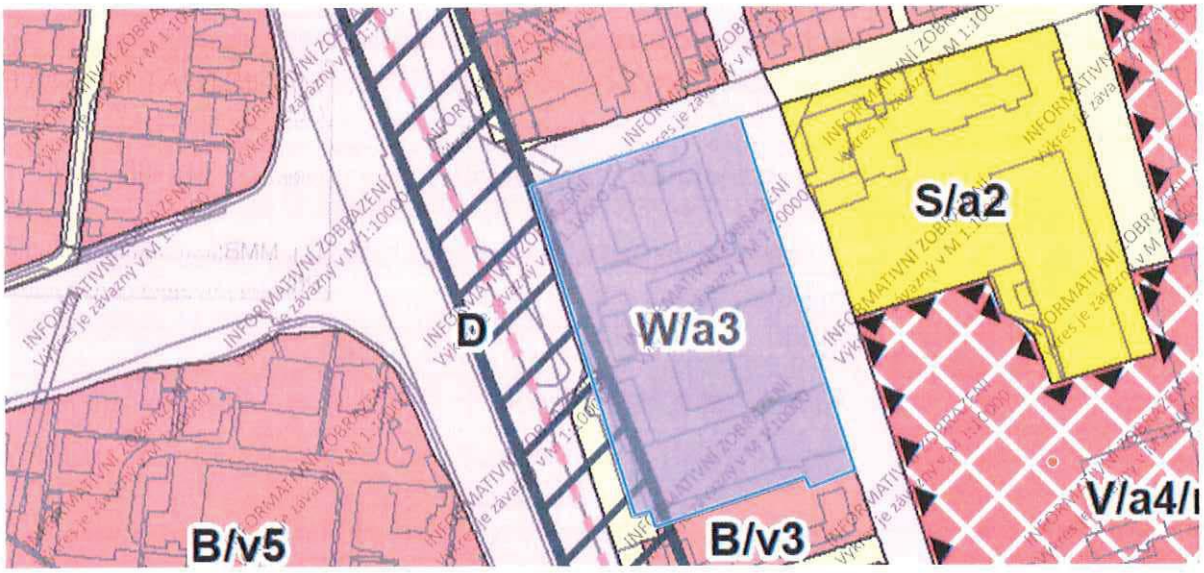
Námitka	číslo:	2

2

Jako vlastníci dotčených pozemků v k.ú. Královo Pole p.č. 3706/7, 3706/61, 3706/62, 3726, 3727/1, 3727/2, 3728/1, 3728/2, 3729/1, 3729/2, 3729/3, 3729/4, 3729/5, 3730/1, 3730/2, 3730/3, 3730/4, 3730/5, 3730/6, 3730/8, 3730/10, 3730/11, 3736/2, 3736/3, žádáme o prověření předmětné lokality v připravované studii výškového zónování, pro umístění výškových staveb.

2

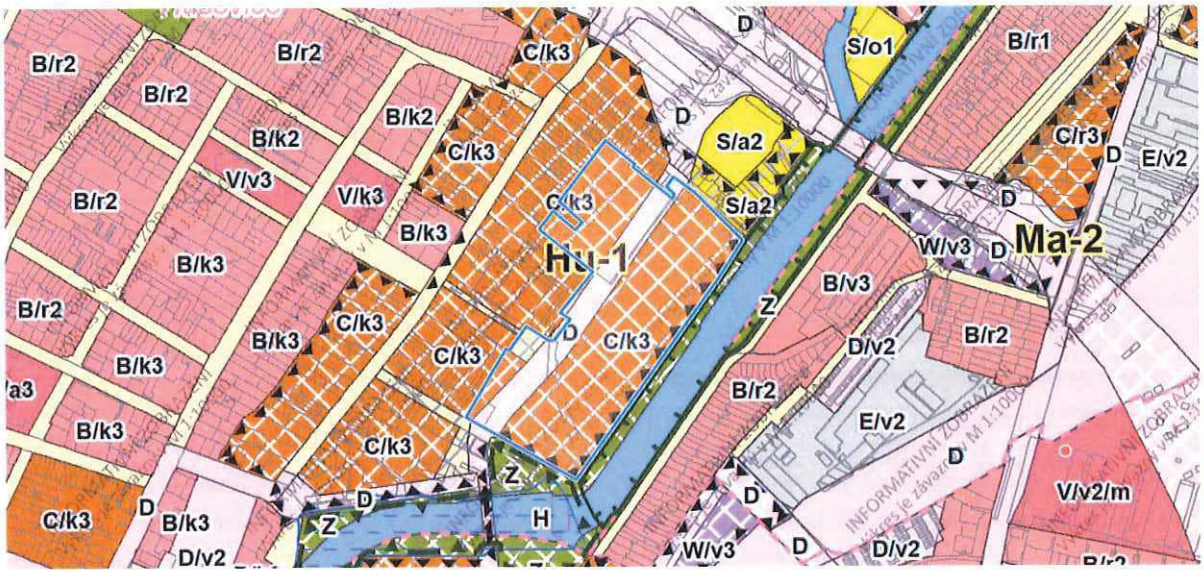
Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3

Jako vlastníci dotčených pozemků v k.ú. Husovice p.č. 790/1, 790/2, 790/3, 916/3, 939, 940/1, 941/2, 942/2, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 961/7 žádáme o prověření předmětné lokality ve studii výškového zónování, pro umístění výškových staveb.

Námitka číslo 3 (zákres)



V Brně dne 29.6.2020

Podpis [redacted]

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

velopment otevřený podílový fond
obřežní 620/3, 186 00 Praha 8
75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
ajdošova 4392/7, 615 00 Brno

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

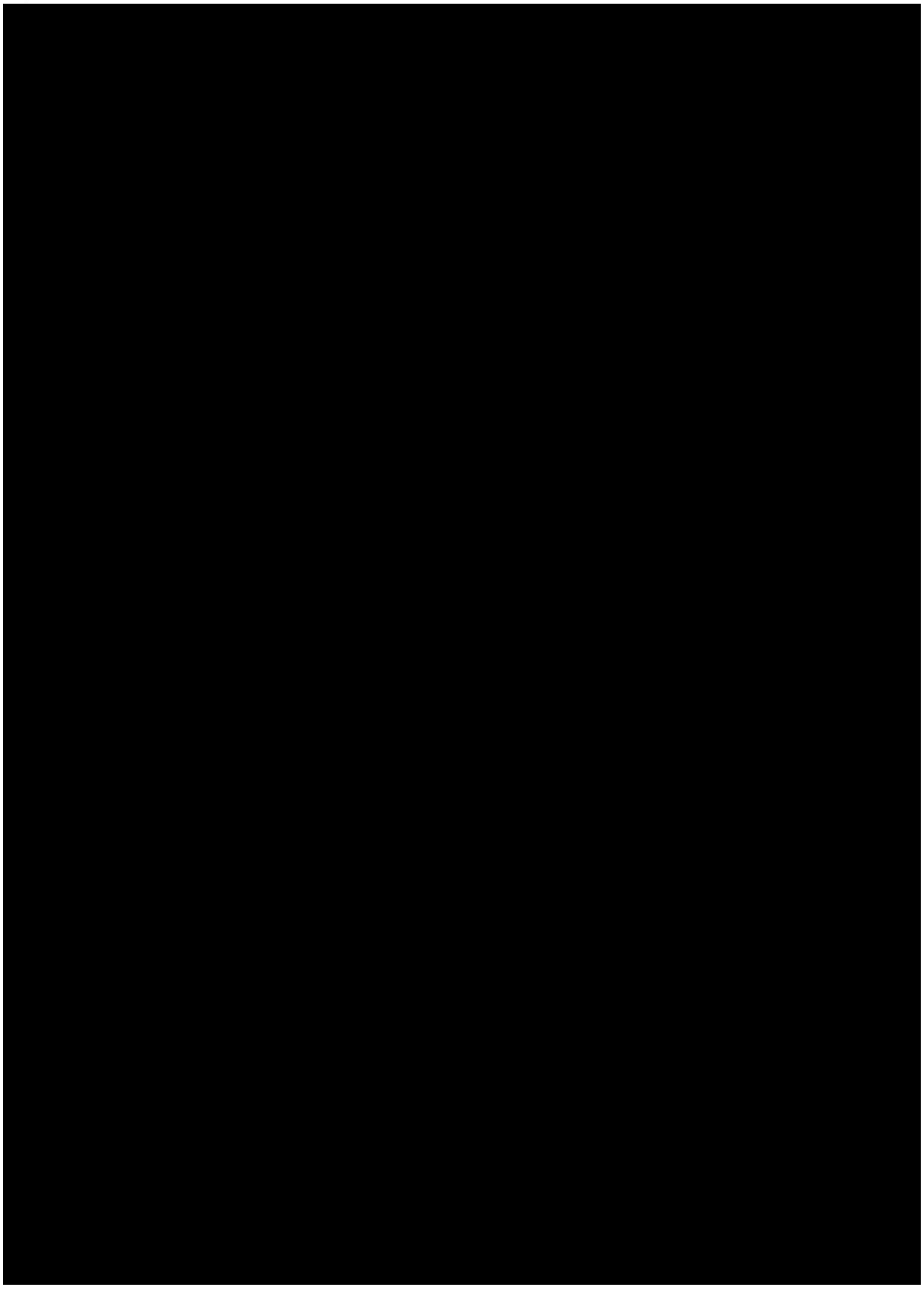
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0303962/2020

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podmínka územní studie ÚS-30 bude na základě vyhodnocení veřejného projednání vypuštěna. Námitka se tak stává bezpředmětnou.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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:
Podmínka územní studie ÚS-30 bude na základě vyhodnocení veřejného projednání vypuštěna. Námitka se tak stává bezpředmětnou.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 částečně *vyhovuje.*
Odůvodnění:
Podání nerozporuje návrh předkládaného řešení ÚPmB, ale obsahuje požadavek na prověření předmětné lokality ve studii výškového zónování, pro umístění výškových staveb.
Pro celé území města Brna bude zpracována územní studie "ÚS Metodika pro posuzování přípustnosti výškových staveb", mezi jejíž hlavní cíle patří: rozvíjet základní výškovou kompozici města; zohlednit zachování urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot území a určit podmínky posuzování přípustnosti výškových staveb, zejména výškové řešení urbanistické struktury a počet a lokalizaci míst chráněných pohledů. Tato metodika bude platná pro celé území Brna, tzn. včetně předmětných pozemků, u kterých to podatel požaduje.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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/0303975/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

7629

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
0303975

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	**Jsem** - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ……**Jundrov**……., parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano - výřez situace zájmové lokalty z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy lokality tzv. Hlinek při ul. Koperníkova, navazující na stabilizovanou plochu B/r2 a návrhovou plochu B/r2 při změně Ju-1.

V současném územním plánu je plocha vedena jako nestavební, stabilizovaná s funkcí – Plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zde jsou vymezeny objekty pro bydlení – individuální rekreaci – se zastavěnou plochou vč. teras a verand max. 25m^2. Výjimku tvoří vyhlášené rekreační oblastiPřehrada, Holedná a Ponávka, kde je povolena zastavěná plocha vč. verand a teras max. 50m^2.

V návrhu nového územního plánu tuto plochu ponechává jako stabilizovanou plochu se způsobem využití **I** – plocha zahrádek, kde jsou povoleny stavby chat se zastavěnou plochou do 40m^2.

V současné době se zde nacházejí objekty pro rodinou rekreaci slouží k celoročnímu bydlení. Většina stávajících objektů v této ploše mají zastavěnou plochu cca 50-60m^2.

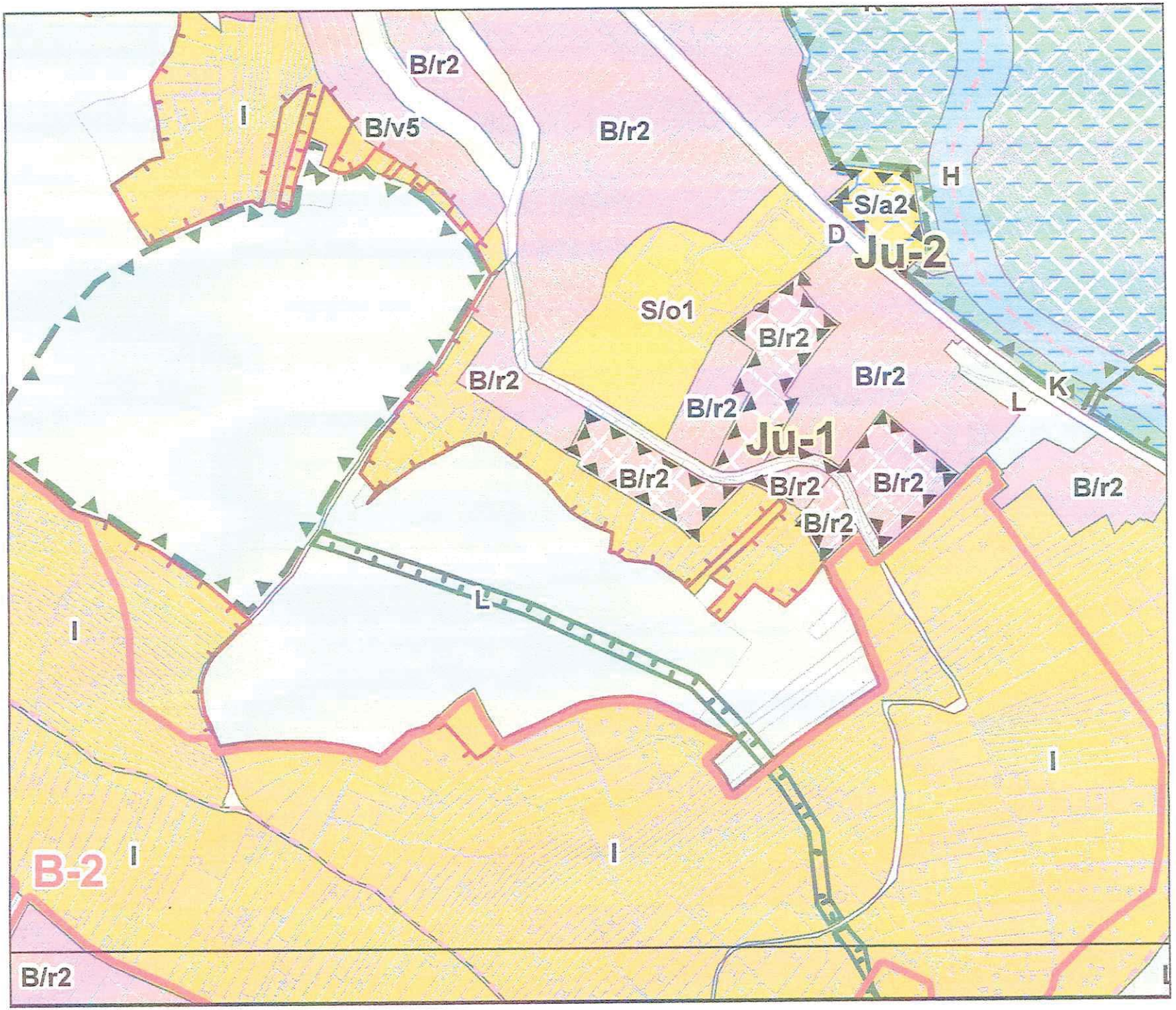
Plocha je v zastavěném území, navazuje na stávající a navrhovanou plochu pro bydlení – rozvojovou plochu pro bydlení Ju-1, dále pak na plochu územní rezervy s využitím pro bydlení. V rámci stávajícího stavu objektů a možných úprav, s ohledem na respektování nerušícího charakteru okolní zástavby je regulativ diskriminační a nelogicky omezuje využití této plochy, neboť nezohledňuje charakter stávající zástavby a tím i legitimní očekávání vlastníka na možnost výstavby – stavebních úprav, objektu obdobného objemu jako objekty stávající.

V rámci možnosti podání námitky žádám o **úpravu textové části s rozšířením zastavěné plochy pro lokalitu „ Hlinek“ na max. 50 m², vč. verand a teras, nebo o změnu plochy s ohledem na charakter navazujících ploch pro bydlení na plochu R – plocha rekterace.**

Tímto se zajistí standard v rámci užívání staveb v ploše s celoročním využitím, navazujícím na plochy pro bydlení a se zachování kontinuity územního rozvoje a se zachováním krajinných hodnot území v rámci ploch zeleně ve městě. Tento návrh nesníží kvalitu stávajícího prostředí, ba naopak ho v dané ploše podpoří – plochy pro rodinnou rekreaci, které navazují na plochu bydlení ve stávajícím zastavěném území.

V .....Brně..... dne 28.6.2020	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


B/r2
I
B/v5
B/r2
H
S/a2
D
Ju-2
S/o1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
K
L
Ju-1
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
L
I
I
I
B-2
I
B/r2

MMB/0303975/2020
Námitky

MMB/0303975/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Zastavitelná plocha v zahrádkách je 40 m2 a nebude rozšiřována.
V rámci agregace území je plocha souhrnně označena jako plocha zahrádek a nebude fragmentována na jiné funkční využití (v tomto případě na navrhovanou plochu rekreace).

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

7343

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303980/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739be41

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303980
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

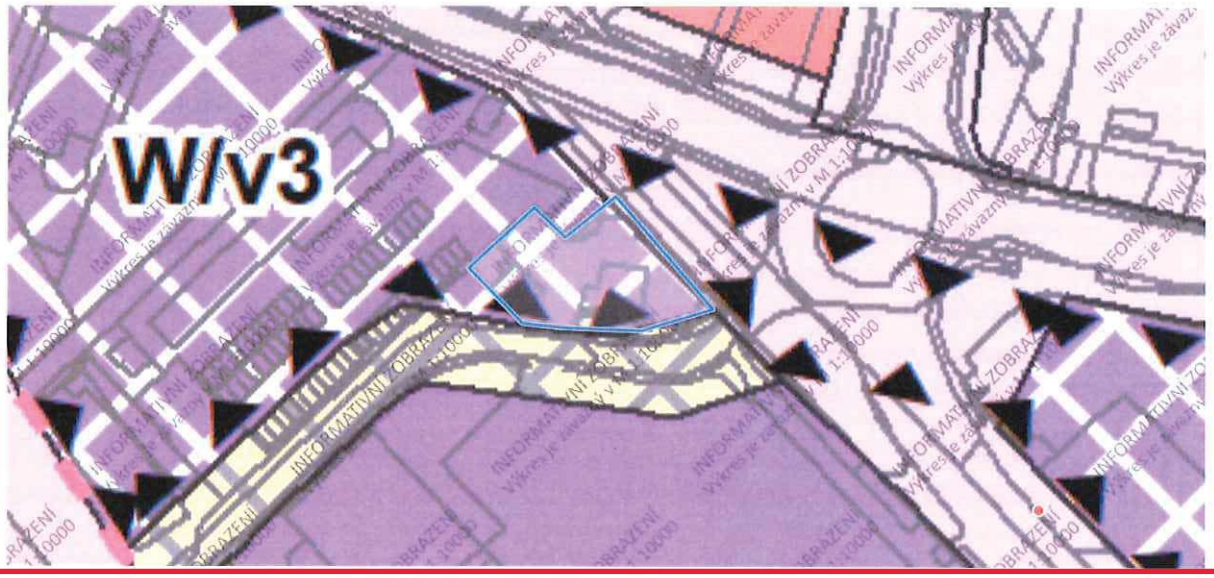
Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	vlastník dotčených pozemků v k.ú. Slatina s p.č. 2297/383, 2297/88, 2297/382, 2297/89 a pozemku v k.ú. Město Brno s p.č. 269.

Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastníci dotčených pozemků souhlasíme s navrženým řešením v předmětné lokalitě s prostorovými regulativy W/v3.

Námitka číslo 1 (zákres)



1

Námitka	číslo:	2

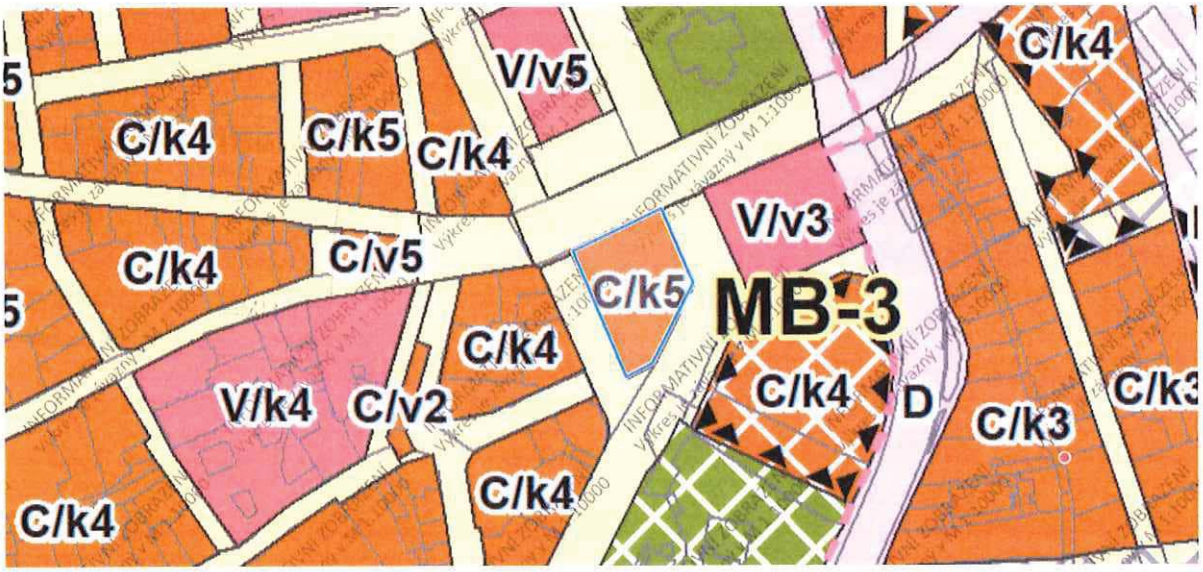
2

Jako vlastníci dotčených pozemků souhlasíme s navrženým řešením v předmětné lokalitě a s navrženými prostorovými regulativy C/k5.

2

Námitka číslo 2 (zákres)

2



2

V ..... dne 29.6.2020

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 6

[redacted]

development otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

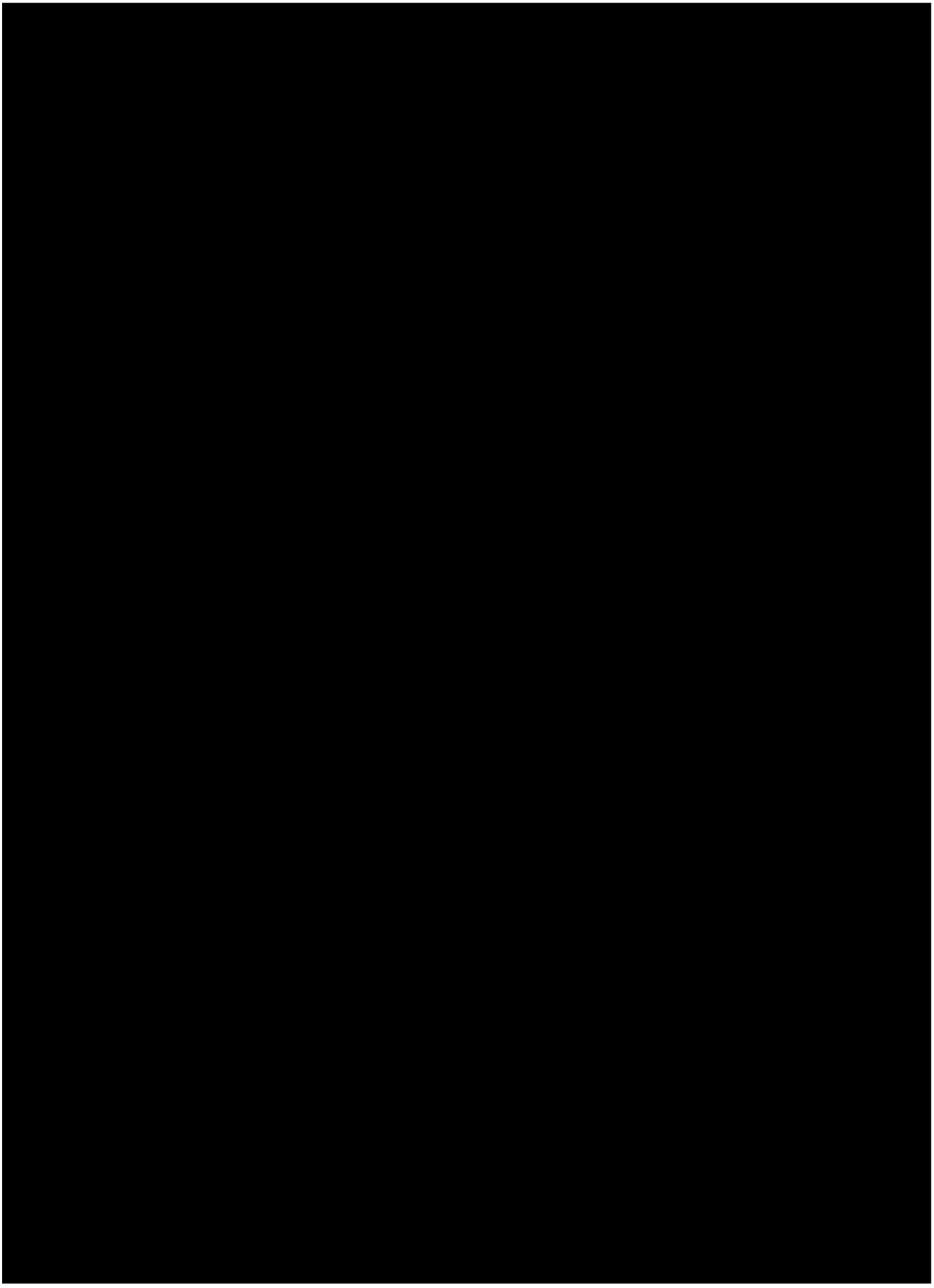
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0303980/2020
Námitky

MMB/0303980/2020

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka představuje souhlas s řešením dle Návrhu ÚPmB a nevyplývají z ní žádné požadavky podatele. Výšková úroveň bude zachována.

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

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka představuje souhlas s řešením dle Návrhu ÚPmB a nevyplývají z ní žádné požadavky podatele.

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

7509

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303998
Příl.:

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

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303998/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be4f

Společná námitka občanů trvale bydlících na ulici Skrejš, Brno – Mokrá hora
PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Námitka:
My, níže podepsaní vlastníci a obyvatelé rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci v lokalitě Skrejš, MČ Brno - Řečkovice a Mokrá Hora,

n e s o u h l a s í m e

s navrženým novým vymezením funkčních ploch v lokalitě Skrejš bez předchozího podrobného vyhodnocení aktuálního stavu a potenciálu lokality a následného koncepčního návrhu, včetně návrhu dopravní a technické infrastruktury, nezbytné pro její udržitelný rozvoj.

P o ž a d u j e m e,

aby byl ponejprve zpracován regulační plán lokality , na jehož podkladu budou navrženy a provedeny změny v územním plánu.

Odůvodnění:
V platném ÚP je lokalita umístěna v plochách stavebních (návrhových i stabilizovaných) a nestavebních – volných plochách s objekty pro individuální rekreaci. Kapacita návrhových stavebních ploch je nyní téměř vyčerpána; v současné době je dostavěno a obydleno 18 RD, v nichž trvale žije cca 60 obyvatel, z toho 12 dětí ve věku do 18 let. Trvale, popřípadě větší část roku jsou obydleny i některé z rekreačních objektů. Všechny objekty jsou bez výjimky provozovány bez napojení na vodovodní a kanalizační řady (vlastní studny a jímky) a datovou síť a jsou obslouženy pouze dnes už zastaralým vzdušným vedením NN a zčásti plynovými přípojkami. Pro lokalitu doposud nebyla koncepčně navržena potřebná a dostatečně kapacitní dopravní a technická infrastruktura, ačkoliv dnešní parcelace byla provedena a zčásti realizovaná výstavba byla historicky započata už ve 30. letech minulého století jako schválený záměr „kolonie zdravého bydlení".

V návrhu jsou plochy plošně sjednoceny na stabilizované plochy bydlení a stabilizované plochy lesní, bez ohledu na stávající skutečné využití. Návrh nerespektuje vlastnické vztahy v lokalitě; na části takto vymezených nesouvislých lesních ploch nebude možno nikdy provádět lesní hospodaření z důvodu nemožnosti obslužnosti těžkou lesní kolovou technikou. Naopak řádně povoleným objektům nyní zařazených do lesních ploch může nové funkční zařazení bránit v dobudování potřebné infrastruktury, popřípadě i nezbytného zázemí. Neudržitelnost stávajícího stavu dokumentuje pravidelně se opakující vyschnutí některé ze studní, prozatím naštěstí vždy na dobu určitou, neustálé poruchy vzdušného vedení NN, nevhodně vedeného po hranicích vzrostlého lesního porostu a hraniční parametry a technický stav obslužné komunikace.

Požadavek řešit kritický, nekoncepční a bohužel i dlouhodobě patový stav celé lokality byl ze strany obyvatel směrem k dotčeným odborům MMB adresován opakovaně, naposledy v letech 2008 – 2009 a 2016. Objektivní vyhodnocení stavu a následný návrh koncepce udržitelného rozvoje lokality musí být v tomto případě na straně veřejné správy a je jednoznačně i v jejím zájmu; teprve na základě kvalitního, v praxi realizovatelného územně plánovacího podkladu lze zodpovědně vymezit funkční

plochy, nastavit v nich ochranné procesy společně s nutnými regulativy a v částech určených k bydlení pak navrhnout a postupně investovat do potřebné infrastruktury, což může být řešeno jak z veřejných, tak i soukromých zdrojů.

Jméno a příjmení	datum narození	bydliště	podpis
[redacted]			

MMB/0303998/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí se vymezením části lokality při ulici Skrejš v k.ú. Mokrá Hora v ploše lesní 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 jednotlivých pozemků resp. 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. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo ve stejném rozsahu, lokaci a s funkčním využitím jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Výsledná varianta je mimo jiné součástí zmíněných Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.

Část lokality při ulici Skrejš v k.ú. Mokrá Hora je již v platném ÚPmB vymezena v ploše s objekty pro individuální rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa (tzv. PUPFL), kde toto zařazení nejlépe odráží funkční využití území jednak stávající, ale také požadované, protože v dané lokalitě, kde jsou stavební objekty určené pro rekreaci obklopeny hodnotným a kvalitním přírodním zázemím v podobě lesního komplexu "Soběšických lesů", není žádoucí rozšiřovat zástavbu nebo zintenzivňovat využití území. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy" (viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB), jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města (členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, osy propojení přírodního zázemí a také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města). Předmětné přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Určení pro shodnou funkci tj. plochy lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci s vymezenými překryvnými a ochrannými režimy bylo prověřeno i Konceptem ÚPmB a následně Návrhem ÚPmB potvrzeno, a proto není účelné a odůvodněné jej měnit.

Dále uvádíme, že dle obecných podmínek využití území závazné textové části Návrhu ÚPmB platí a musí být respektováno následující: "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

MMB/0303998/2020
Námitky

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.", dále pak také: " Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.", a také: "Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny."
Na základě výše uvedeného bude předmětná lokalita v k.ú. Mokrá Hora nadále vymezeny jako plocha lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB - obecné podmínky využití a základní podmínky využití pro plochy lesní), která nejlépe reflektuje využití území a je 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.

7553

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0304016/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739be60

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304016
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Husovice p.č. 790/1, 790/2, 790/3, 916/3, 939, 940/1, 941/2, 942/2, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 961/7

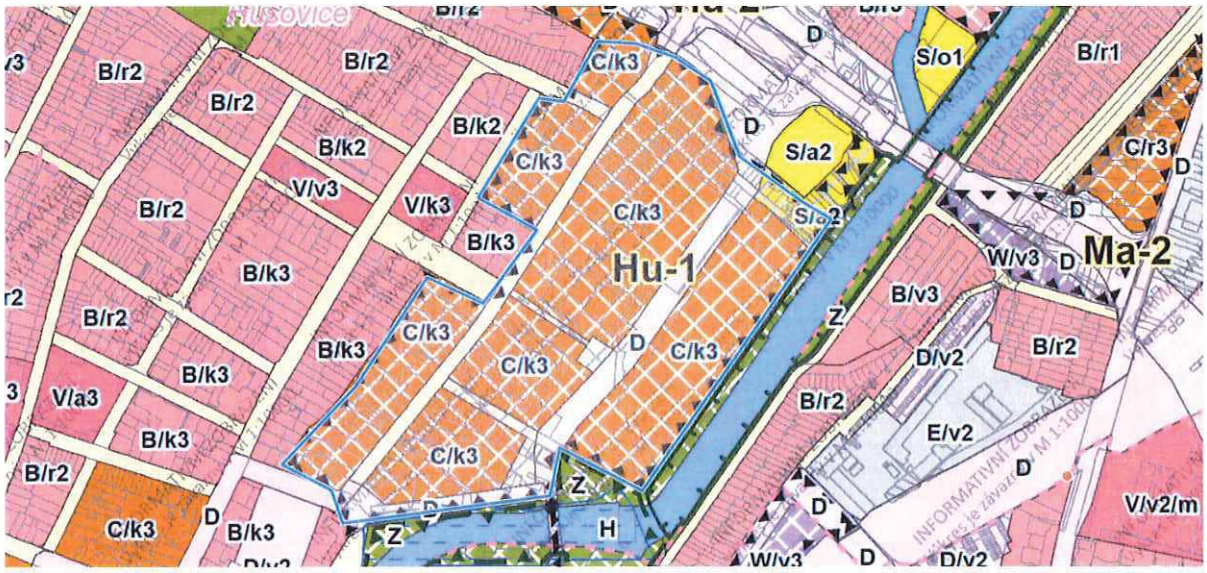
Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke znění v kartě lokality Hu-1 - odůvodnění, kdy nesouhlasíme s tvrzením: „Nová zástavba bude mít vliv na růst počtu obyvatel (…) proto se očekává, že v lokalitě bude vybudován školský areál. (…) navazuje na koryto řeky Svitavy a budoucí nábřeží."
Žádáme tedy o vyškrtnutí tohoto odůvodnění z karty lokality Hu-1.
Vzhledem k tomu, že je rozvojová lokalita Hu-1 koordinována s rozvojovou lokalitou Ze-2, je již dnes platné, že školské areály se budou umisťovat v ploše Ze-2 a budou sloužit pro obě rozvojové plochy. K této dohodě došlo mezi Novou Zbrojovkou a.s. (lokalita Ze-2) a městem Brnem.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



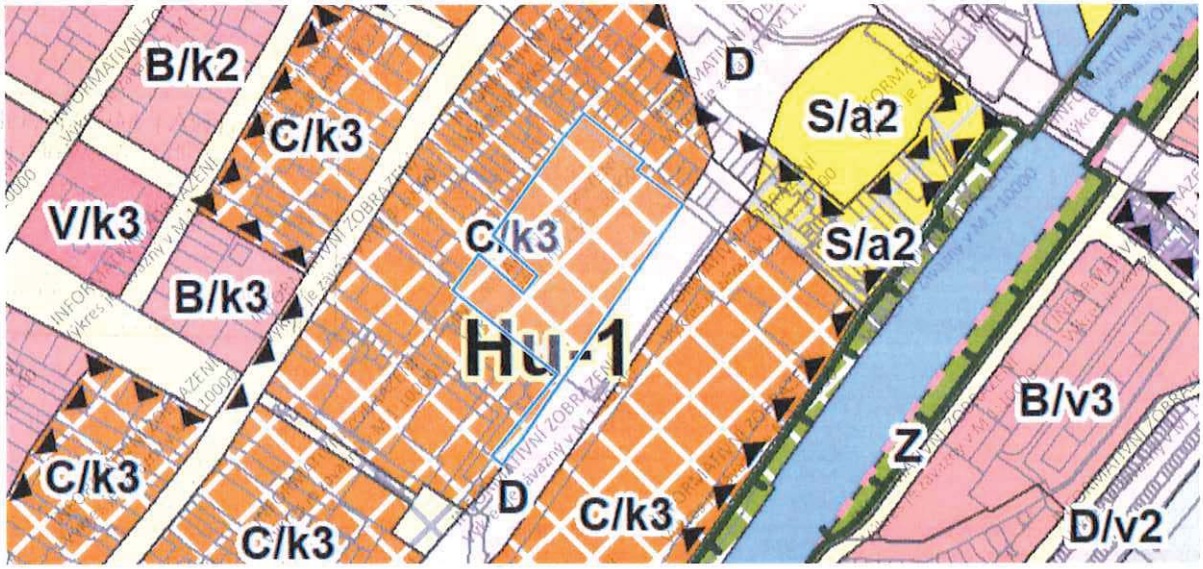
Námitka	číslo:	2

2

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části ÚPmB a konkrétně k níže vyznačené ploše C/k3 a konkrétně k navrhované výškové úrovni zástavby 3.
Požadujeme stanovit výškovou úroveň na hodnotu 6 (12-28 m s akcentem do 40 m).
Tato plocha je dotčena probíhající změnou územního plánu B3/15-CM, pro kterou byla podkladem mj. studie „Motorárna Zetor", urbanisticko-objemová studie, říjen 2018, vypracovala K4 a.s., která určila intenzitu zástavby v předmětné ploše. Ve změně B3/15-CM mají obě sousední lokality tzn. Hu-1 i Ze-2 podobnou využitelnost území stanovenou jak indexem IPP, tak formou zastavitelnosti území. Obě lokality mají shodný potenciál a vyvolané investice, musí být posuzovány shodně.

2

Námitka číslo 2 (zákres)



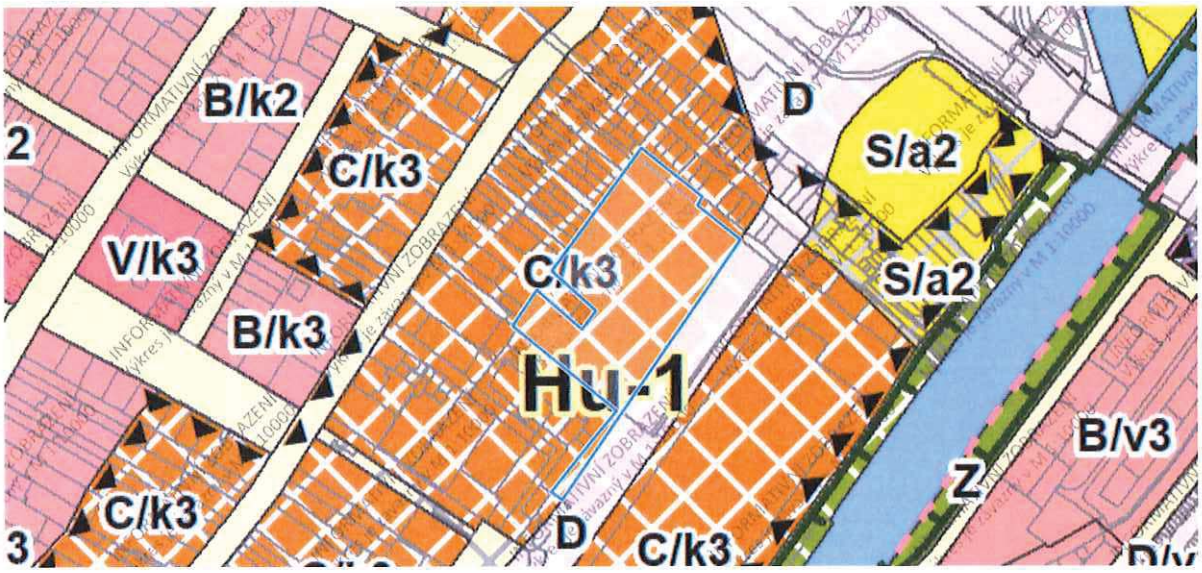
Námitka	číslo:	3	

3

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části ÚPmB a konkrétně ke struktuře zástavby v předmětné ploše, která je navržena jako k – kompaktní zástavba.
Požadujeme stanovit navrhnout strukturu zástavby na v-volná.
Navrhovaná struktura zástavby k-kompaktní není v souladu s územní studií, která byla podkladem pro změnu územního plánu B3/15-CM. Struktura v – volná odpovídá zamýšlené zástavbě kolem nové městské třídy (Nová Dukelská).

3

Námitka číslo 3 (zákres)



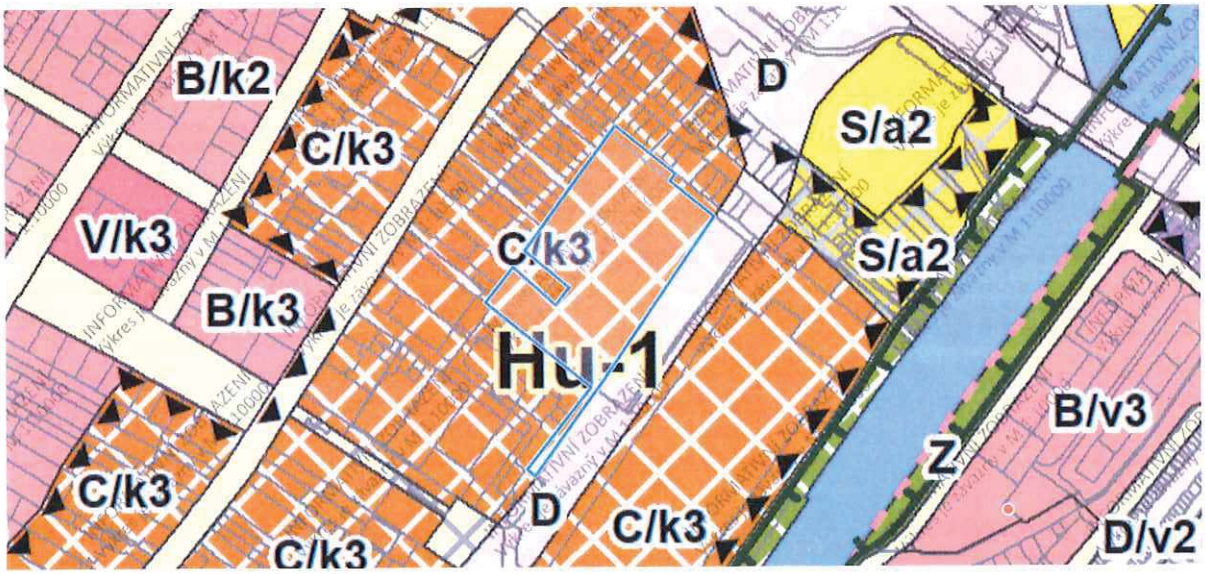
Námitka	číslo:	4	

4

Jako vlastníci dotčených pozemků nesouhlasíme a podáváme námitku ke skutečnosti, že návrh územního plánu sjednocuje stávající zástavbu mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou.
Požadujeme tedy, aby plocha při ulici Nová Dukelská třída (viz. naše pozemky zmíněné výše) byla vyčleněna zvlášť s regulativy viz. naše námitky k výšce a struktuře zástavby k této ploše.
Stávající zástavba kolem ulice Dukelská má jiný charakter než plánovaná zástavba kolem Nové Dukelské třídy, dle našeho názoru není tedy možné sjednotit regulativy pro tyto plochy, neboť kolem Dukelské třídy v místě současného brownfieldu „Motorárna Zetor" má vzniknout mnohem intenzivnější zástavba, která na ulici Dukelská není možná.

4

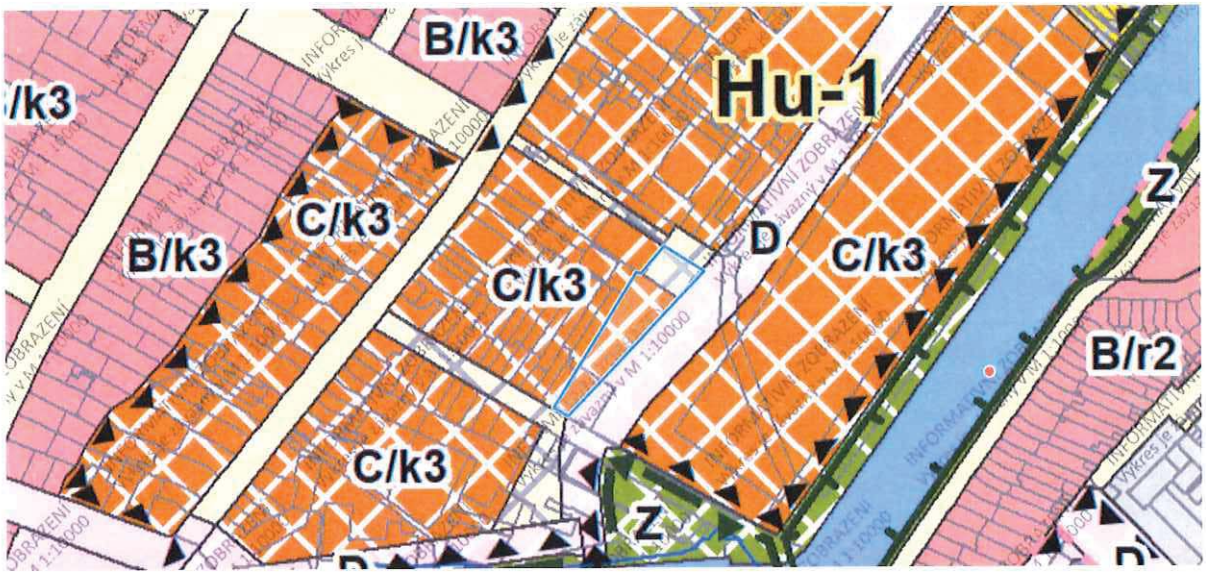
Námitka číslo 4 (zákres)



Námitka	číslo:	5	

5 Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části a konkrétně k níže vyznačené ploše C/k3 a konkrétně k navrhované výškové úrovni zástavby 3.
Požadujeme stanovit výškovou úroveň na hodnotu 6 (12-28 m s akcentem do 40 m)
Tato plocha je dotčena probíhající změnou územního plánu B3/15-CM, pro kterou byla podkladem mj. studie „Motorárna Zetor", urbanisticko-objemová studie, říjen 2018, vypracovala K4 a.s., která určila intenzitu zástavby v předmětné ploše. Ve změně B3/15-CM mají obě sousední lokality tzn. Hu-1 i Ze-2 podobnou využitelnost území stanovenou jak indexem IPP, tak formou zastavitelnosti území. Obě lokality mají shodný potenciál a vyvolané investice, musí tedy být posuzovány shodně. 5

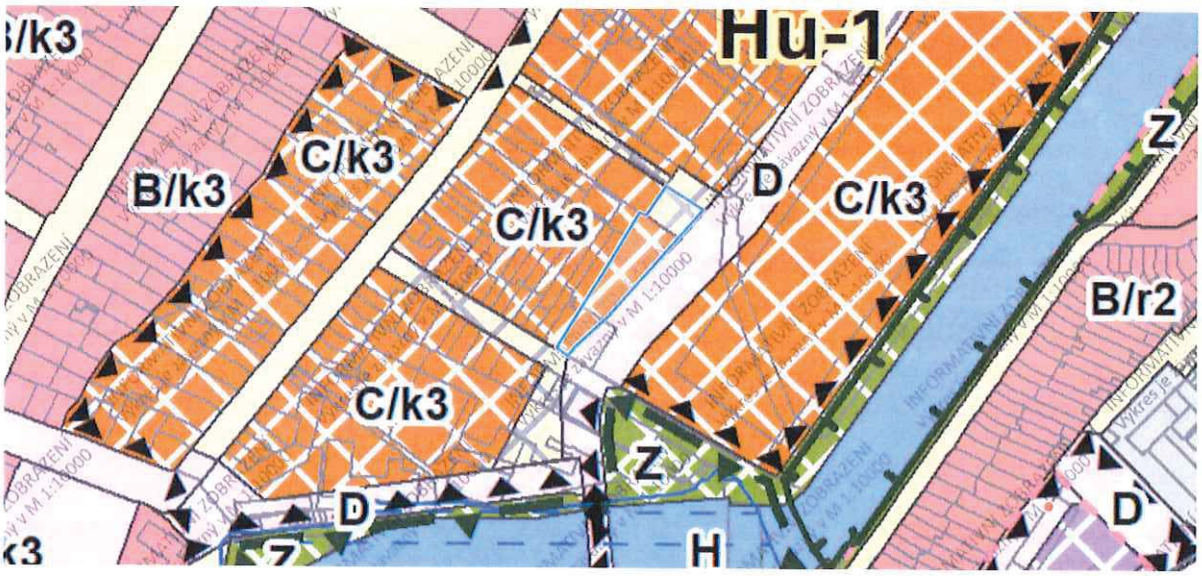
Námitka číslo 5 (zákres)



Námitka	číslo:	6	

6 Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části a konkrétně ke struktuře zástavby v předmětné ploše, která je navržena jako k – kompaktní zástavba.
Požadujeme stanovit navrhnout strukturu zástavby na v-volná.
Navrhovaná struktura zástavby k-kompaktní není v souladu s územní studií, která byla podkladem pro změnu územního plánu B3/15-CM. Struktura v – volná odpovídá zamýšlené zástavbě kolem nové městské třídy (Nová Dukelská). 6

Námitka číslo 6 (zákres)



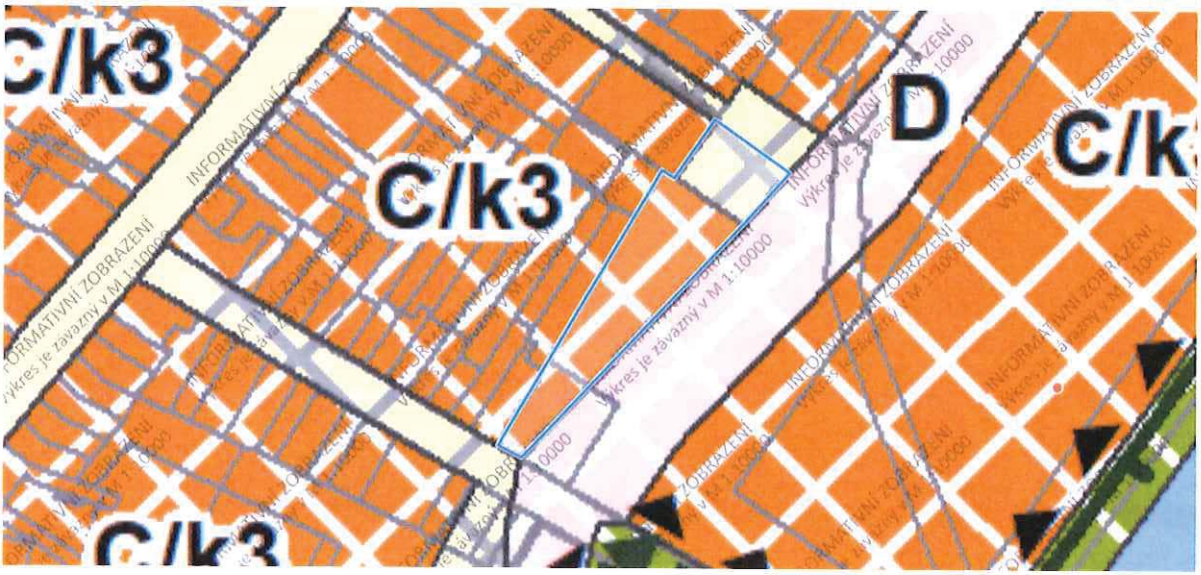
Námitka	číslo:	7

7

Jako vlastníci dotčených pozemků nesouhlasíme a podáváme námitku ke skutečnosti, že návrh územního plánu sjednocuje stávající zástavbu mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou.
Požadujeme tedy, aby plocha při ulici Nová Dukelská třída (viz. naše pozemky zmíněné výše) byla vyčleněna zvlášť s regulativy viz. naše námitky k výšce a struktuře zástavby k této ploše. Spolu s tímto žádáme, aby část plochy vymezené jako „plocha veřejných prostranství" byla přičleněna k této ploše C/v6 (dle našich námitek), neboť veřejná prostranství jsou řešena v rámci celkového záměru, vč. prostupnosti územím.
Stávající zástavba kolem ulice Dukelská má jiný charakter než plánovaná zástavba kolem Nové Dukelské třídy, dle našeho názoru není tedy možné sjednotit regulativy pro tyto plochy, neboť kolem Dukelské třídy v místě současného brownfieldu „Motorárna Zetor" má vzniknout mnohem intenzivnější zástavba, která na ulici Dukelská není možná.

7

Námitka číslo 7 (zákres)



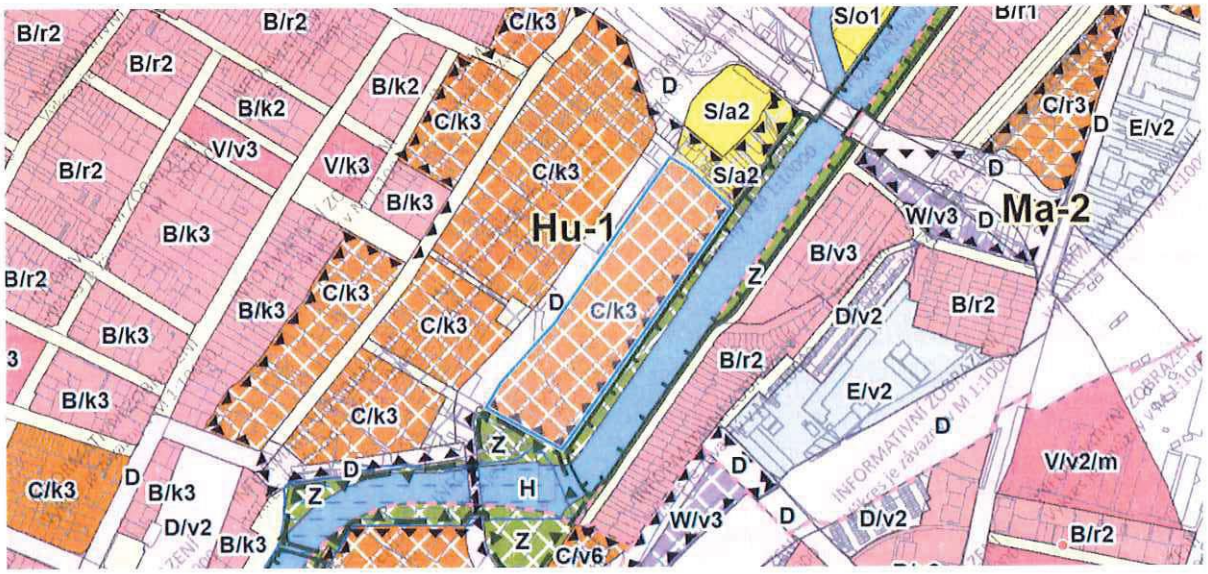
Námitka	číslo:	8

8

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části a konkrétně k níže vyznačené ploše C/k3 a konkrétně k navrhované výškové úrovni zástavby 3.
Požadujeme stanovit výškovou úroveň na hodnotu 6 (12-28 m s akcentem do 40 m).
Tato plocha je dotčena probíhající změnou územního plánu B3/15-CM, pro kterou byla podkladem mj. studie „Motorárna Zetor", urbanisticko-objemová studie, říjen 2018, vypracovala K4 a.s., která určila intenzitu zástavby v předmětné ploše. Ve změně B3/15-CM mají obě sousední lokality tzn. Hu-1 i Ze-2 podobnou využitelnost území stanovenou jak indexem IPP, tak formou zastavitelnosti území. Obě lokality mají shodný potenciál a vyvolané investice, musí být posuzovány shodně.

8

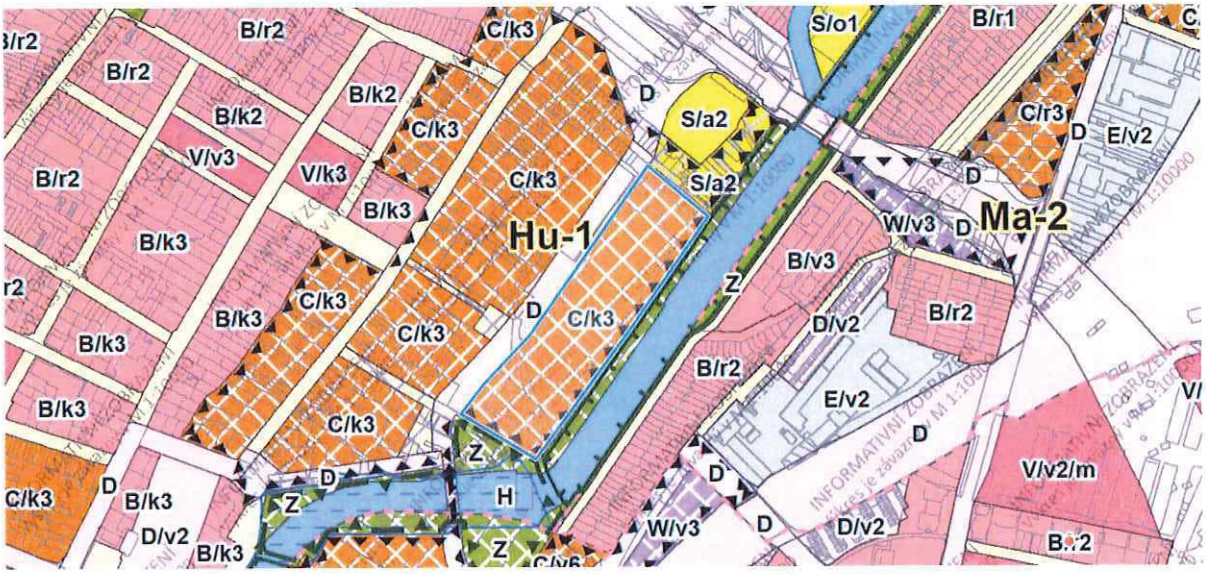
Námitka číslo 8 (zákres)



Námitka	číslo:	9	

9 Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části a konkrétně ke struktuře zástavby v předmětné ploše, která je navržena jako k – kompaktní zástavba.
Požadujeme stanovit navrhnout strukturu zástavby na v-volná.
Tato struktura zástavby není v souladu s územní studií, která byla podkladem pro změnu územního plánu B3/15-CM. Z tohoto důvodu požadujeme strukturu zástavby v – volná, která odpovídá zamýšlené zástavbě kolem nové městské třídy (Nová Dukelská) a při břehu řeky Svitavy, kterou má zástavba naopak otevírat lidem a zajišťovat její průchodnost, která není v případě struktury k – kompaktní, možná. 9

Námitka číslo 9 (zákres)



Přílohou k našim podáním přikládáme: situaci celkového řešení lokality a obsah probíhající změny ÚP

[redacted]

V Brně dne 29.6.2020	Podpis

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

[redacted]

levelopment otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
Č: 75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno


GARGULÁKOVA
BRATŘÍ MRŠTÍKŮ
TORKOVO NÁMĚSTÍ
NOVÁ DUKELSKÁ
ŽEROTÍNOVA
SPORTOVNÍ NÁBŘEŽÍ
SVITAVA
1-A
C1
C2
C3
B
2-A2
2-B2
3-C
5+U
LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH DLE NÁVRHU UP
2-A1 OZNAČENÍ BLOKU NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY
12 PODLAŽNOST
STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
NAVRHOVANÉ OBJEKTY
TERASY NA STŘECHÁCH
ZELENÉ STŘECHY
NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
MLAT, ŠTĚRK APOD.
ZÁMKOVÁ DLAŽBA
ASFALT

B3/15-CM
MČ Brno-Židenice, MČ Brno-sever
k.ú. Židenice, k.ú. Zábrdovice, k.ú. Husovice

legenda koordinačního výkresu /pro plochy uvnitř hranice změny/

PLOCHY STAVEBNÍ

stab.	navr.	funkce /urbanistická/ - účel využití plochy
BO	BO	plochy bydlení - všeobecného
SO	SO	smíšené plochy - obchodu a služeb
SV	SV	smíšené plochy - výroby a služeb
R	R	zvláštní plochy pro rekreaci
	O	plochy pro veřejnou vybavenost
		tělesa dopravních staveb
		plochy komunikací a prostranství místního významu

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

ZO	ZO	plochy ostatní městské zeleně
		plochy ostatní městské zeleně /liniová zeleň/
		vodní plochy

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

stab.	navr.	funkce /urbanistická/ - účel využití TRASY
		sběrné komunikace se 4 a více jízdními pruhy
		rampy mimoúrovňových křižovatek
		sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy
		trasy kolejového systému MHD
		městské třídy

OCHRANNÉ REŽIMY

- biokoridor ÚSES urbánní - úprava vymezení
- biocentrum ÚSES urbánní - úprava vymezení
- retenční prostor

pro plochy vně hranice změny platí legenda ÚPmB /grafické vyjádření těchto ploch je barevně potlačeno/

hranice změny /informativní jev/

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ /dle ÚAP města Brna 2016/

ochrana přírody a krajiny
- Plochy nejvýznamnější zeleně dle vyhlášky města Brna

ochrana památek a kulturních hodnot
- ochranné pásmo městské památkové rezervace
- objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek
- objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek - plochy /vně hranice změny/

ochrana území před záplavami
- stanovené záplavové území Svitavy /Q100/
- stanovená aktivní zóna záplavového území

- ochranné pásmo elektrických vedení VVN
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo letiště
- osy koridorů radiových směrových spojů

ostatní ochrana území
- zájmové území pro bezpečnost státu - ochrana území a objektů /vně hranice změny/
- zájmové území pro bezpečnost státu - ochrana elektronické komunikační sítě
- ochranné pásmo zařízení řízení letového provozu

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení /radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR/
Přes řešené území dále prochází koridory OP elektro komunikačních zařízení vzdušné ochrany státu a OP elektro komunikačních kabelů MO. V těchto OP lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

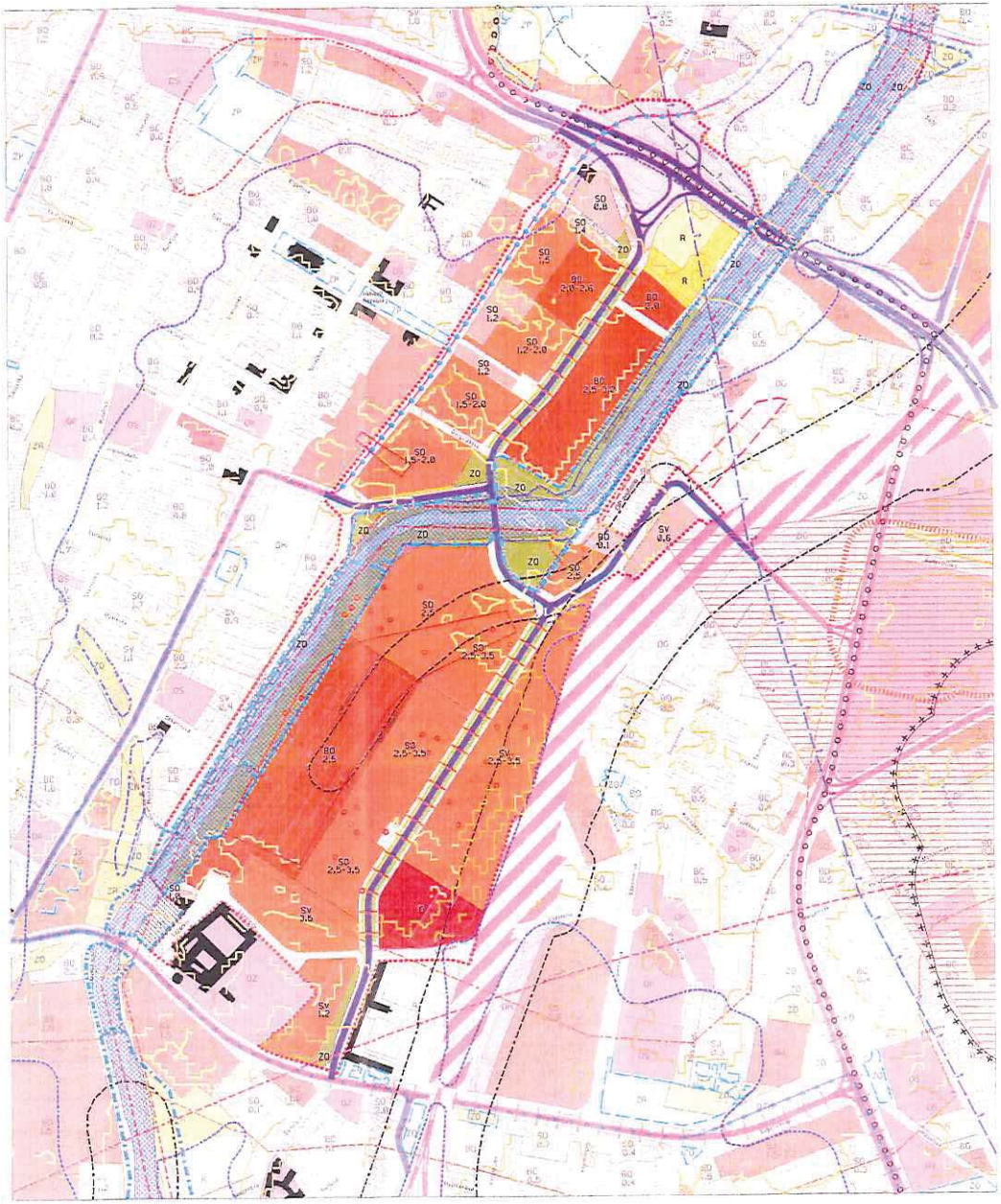
OCHRANNÉ REŽIMY A ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- biocentrum ÚSES /vně hranice změny/
- biokoridor ÚSES /vně hranice změny/
- ochranné pásmo veřejného pohřebiště /vně hranice změny/

INFORMACE O SPECIFICKÝCH VLASTNOSTECH ÚZEMÍ - ÚZEMÍ GEOLOGICKÝCH A EKOLOGICKÝCH RIZIK
- kontaminace zemin
- kontaminace podzemních vod
- bývalé skládky /vně hranice změny/
- velmi složité základové poměry /vně hranice změny/
- riziková oblast neogenních vod

INFORMACE O SPECIFICKÝCH VLASTNOSTECH ÚZEMÍ - MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU
- místa krajinného rázu - Moravský kras

INFORMACE O SPECIFICKÝCH VLASTNOSTECH ÚZEMÍ - ÚZEMÍ ZASAŽENÉ NADMĚRNÝM HLUKEM
- hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době
- hladina hluku vyšší než 60 dB v noční době

ZMĚNA B3/15-CM
Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská



ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA B3/15-CM NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ
Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská Výkres odůvodnění **0.1**

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ - koordinační výkres

ZPRACOVATEL:	Ing. arch. Jiří Fixel	POŘIZOVATEL:	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Atelier ERA, sdružení architektů Fixel&Pech		Odbor územního plánování a rozvoje	
Číslo smlouvy o dílo 4118052620		měřítko 1 : 5 000	datum 04 / 2019

B R N O

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

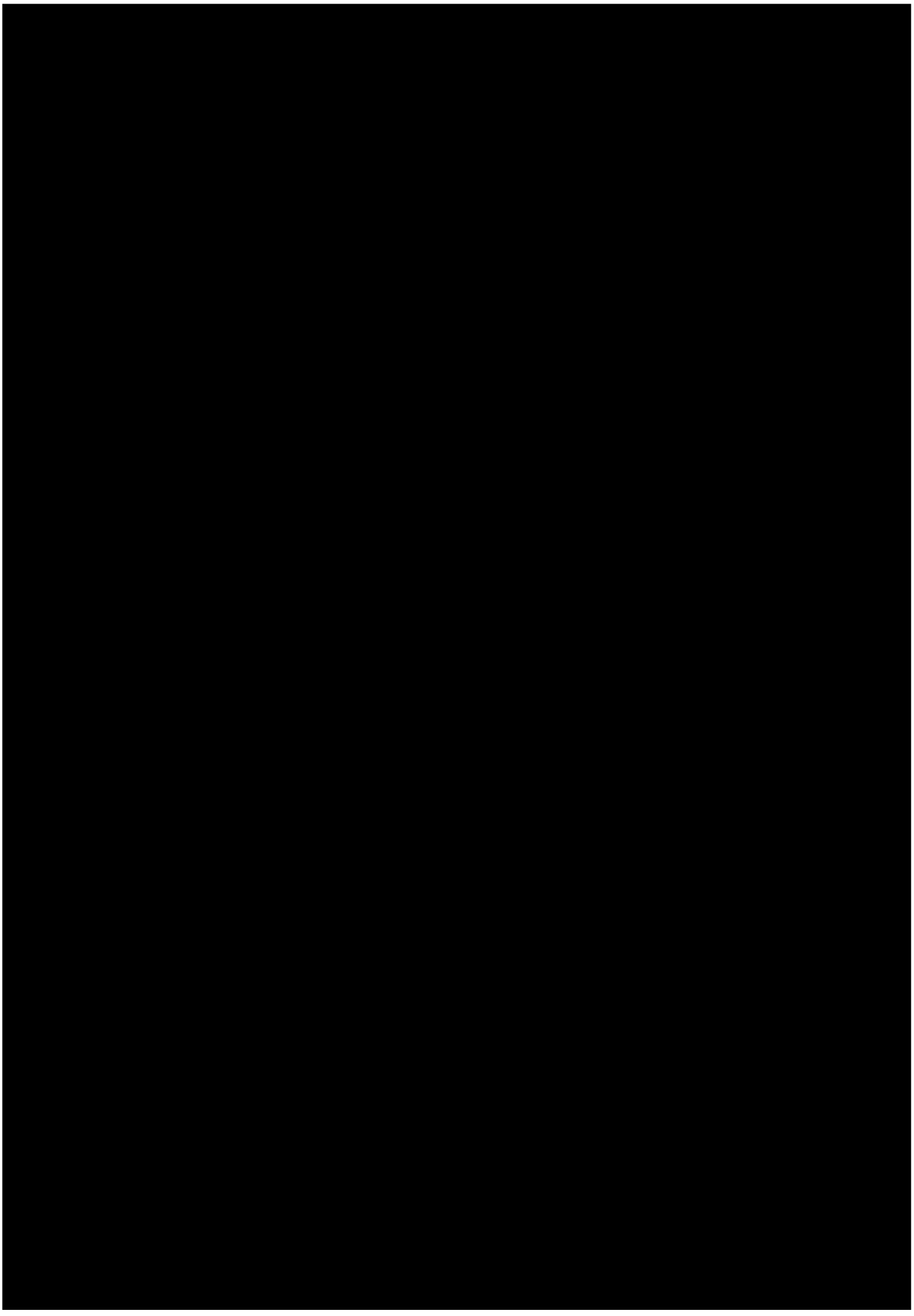
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0304016/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje z karty lokality Hu-1 (odůvodnění návrhu ÚPmB) vyškrtnout následující tvrzení: "Nová zástavba bude mít vliv na růst obyvatel (…), proto se očekává, že v lokalitě bude vybudován školský areál. (…) navazuje na koryto řeky Svitavy a budoucí nábřeží."
Je pravdou, že v rámci sousední rozvojové lokality Ze-2 je vymezena plocha V/k5/s za účelem vybudování většího školského zařízení (počítá se s novou ZŠ) a očekává se koordinace s výstavbou v lokalitách Hu-1 a Ze-2.
Jelikož se však v rozvojové lokalitě Hu-1 a jejím navazujícím okolí očekává hustá zástavba určená z části pro bydlení, bude potřeba zajistit výstavbu nové mateřské školy i v této rozvojové lokalitě. S rostoucí výstavbou se v lokalitě bude zvyšovat počet obyvatel, takže dnešní školské kapacity v okolí nezvládnou pojmout všechny nové děti. Plocha veřejné vybavenosti není však přímo vymezena, protože umístění budoucích objektů veřejné vybavenosti není známo. Požadavku podatele není z výše uvedených důvodů možné 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.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavek namítajícího směřuje k zvýšení výškové úrovně zástavby v části plochy C/k3 v rozvojové lokalitě Hu-1 vlevo od Nové Dukelské na výškovou úroveň 6.
Předmětnému požadavku je možné částečně vyhovět a zvýšit výškovou hladinu podél Nové Dukelské v pásu podél tohoto urbanizačního koridoru. Není však možné vyhovět požadavku podatele a zvýšit výškovou úroveň zástavby až na úroveň 6 a to především s ohledem na sousední plochy s výškovou úrovní 3. Není žádoucí, aby vzniklo takto kontrastní sousedství, které by pro nižší zástavbu mohlo být značně limitující. Z těchto důvodů byla pro předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4, která vytvoří postupný přechod mezi zástavbou C/k6 a C/k3 a zároveň podtrhne význam plánované městské třídy.
Pro úplnost je potřeba dodat, že předmětná plocha podél navrhované městské třídy Nová Dukelská, byla v I. upraveném návrhu ÚPmB (2021) vymezena jako plocha C/k5, tedy s plocha s výškovou úrovní 5. MČ Brno-Sever ovšem podala podnět ke snížení výškové úrovně u této plochy. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Sever zohledněny a v II. upraveném návrhu ÚPmB (2021) došlo ke snížení výškové úrovně předmětné plochy z úrovně 5 na úroveň 4.

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 pořizované změny B175_p425_22 k vymezení většího rozsahu plochy SU.K4 s hladino 4 místo hladiny 3. Z tohoto důvodu je možné námitce více vyhovět.

MMB/0304016/2020
Námitky

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek namítajícího směřuje ke změně struktury zástavby v části plochy C/k3 v rozvojové lokalitě Hu-1 vlevo od Nové Dukelské z kompaktní na volnou. Předmětnému požadavku nelze vyhovět, neboť je žádoucí, aby zástavba vytvářela uliční charakter zástavby podél nové Dukelské, která je hlavní urbanizační páteří území - městskou třídou.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí se sjednocením zástavby mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou v návrhu ÚPmB. Podatel požaduje zvlášť vymezit plochy podél budoucí Nové Dukelské třídy. Důvodem je rozdílný charakter zástavby podél výše uvedených ulic.
Požadavku bude částečně vyhověno a plochy mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou budou rozděleny, tak aby více odpovídaly rozdílnému charakteru zástavby. Podél ulice Dukelská budou plochy nadále vymezeny jako C/k3, ale podél Nové Dukelské třídy dojde ke změně na C/k4.

Pro úplnost je potřeba dodat, že část předmětné plochy podél navrhované městské třídy Nová Dukelská, byla v I. upraveném návrhu ÚPmB (2021) vymezena jako plocha C/k5, tedy s plocha s výškovou úrovní 5. MČ Brno-Sever ovšem podala podnět ke snížení výškové úrovně u této plochy. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Sever zohledněny a v II. upraveném návrhu ÚPmB (2021) došlo ke snížení výškové úrovně předmětné plochy z úrovně 5 na úroveň 4.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek namítajícího směřuje k zvýšení výškové úrovně zástavby v části plochy C/k3 v rozvojové lokalitě Hu-1 vlevo od Nové Dukelské na výškovou úroveň 6.
Předmětnému požadavku je možné částečně vyhovět a zvýšit výškovou hladinu podél Nové Dukelské v pásu podél tohoto urbanizačního koridoru. Není však možné vyhovět požadavku podatele a zvýšit výškovou úroveň zástavby až na úroveň 6. V této části území je žádoucí zohlednit, že v blocích zástavby přiléhající k ul. Gargulákové se nachází dosud existující zástavba drobnějšího měřítka, jejíž přestavba bude postupná. Tomu by mělo odpovídat hmotové a výškové řešení zástavby směřující k městské třídě. Z toho důvodu bude u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4.

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

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek namítajícího směřuje ke změně struktury zástavby v prostřední ploše C/k3 v rozvojové lokalitě Hu-1 vlevo od Nové Dukelské z kompaktní na volnou. Předmětnému požadavku nelze vyhovět, neboť je žádoucí, aby zástavba vytvářela uliční charakter zástavby podél nové Dukelské, která je hlavní urbanizační páteří území - městskou třídou.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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.7

Výrok:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí se sjednocením zástavby mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou v návrhu ÚPmB. Podatel požaduje zvlášť vymezit plochy podél budoucí Nové Dukelské třídy. Důvodem je rozdílný charakter zástavby podél výše uvedených ulic.
Požadavku bude částečně vyhověno a plochy mezi ulicí Dukelská a Novou Dukelskou třídou budou rozděleny, tak aby více odpovídaly rozdílnému charakteru zástavby. Podél ulice Dukelská budou plochy nadále vymezeny jako C/k3, ale podél Nové Dukelské třídy dojde ke změně na C/k4.
Dále podatel požaduje část předmětné plochy, která je v návrhu ÚPmB vymezena jako veřejné prostranství, přičlenit k nově vymezené předmětné ploše C/k4. Veřejné prostranství je však vymezeno v souladu s aktuálně platným ÚPmB a nebude se v návrhu ÚPmB 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.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek namítajícího směřuje k zvýšení výškové úrovně zástavby v ploše C/k3 v rozvojové lokalitě Hu-1 napravo od Nové Dukelské na výškovou úroveň 6. Předmětnému požadavku lze vyhovět, neboť tato výšková úroveň je určena pro rozvojová území v širším centru, což tato lokalita splňuje. Navazuje na lokalitu Zbrojovky a v textové části výroku je již uvedena: Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna), do grafické části návrhu však nebyla promítnuta. Je žádoucí sjednotit územní podmínky pro zástavbu v nové městské čtvrti v části Zbrojovky i Motorárny mezi koridorem městské třídy - Novou Dukelskou a řekou Svitavou. Zástavba s vyšší intenzitou využití již byla prověřena v předmětné změně ÚPmB. Z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět a upravit výškovou úroveň zástavby na úroveň 6.

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

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna struktury zástavby z kompaktní na volnou.
Podél navrhované městské třídy Nová Dukelská bude dodržena kompaktní struktura nové zástavby C/k6, tak jako podél městských tříd vymezuje ÚPmB všude. Směrem k řece bude vhodné rozvolnit zástavbu v takzvané hybridní struktuře, která v pohledech z druhé strany břehu řeky (park, cyklostezka) neuzavře pohled souvislou hradbou vysoké zástavby.

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

7552

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Statutární město Brno
Doručeno: 22.07.2020
MMB/0304023/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739be67

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304023
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Královo Pole p.č. 3706/7, 3706/61, 3706/62, 3726, 3727/1, 3727/2, 3728/1, 3728/2, 3729/1, 3729/2, 3729/3, 3729/4, 3729/5, 3730/1, 3730/2, 3730/3, 3730/4, 3730/5, 3730/6, 3730/8, 3730/10, 3730/11, 3736/2, 3736/3

Námitka	číslo:	1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (výška 6-16 m). Požadujeme výškovou úroveň zástavby 7 (zóna pro umístění výškových staveb).
Zároveň požadujeme, aby byla tato lokalita prověřena pro umístění výškových budov v připravovaném výškovém zónování města.
V návrhu uvedená výšková úroveň 3 neodpovídá v současné době umístěným budovám na pozemcích, nejvyšší z nich dosahuje výšky 48,3 m. Např. tato budova pochází z roku 1974 a jedná se o budovu, u které je plánováno budoucí nahrazení novým objektem o obdobných parametrech, což by v případě zachování výškové úrovně zástavby 3 nebylo možné. V areálu jsou navíc plánovány další modernizace a výstavba nových objektů, např. parkovací dům a budoucí modernizace veškerých objektů, jejich přestavba a cílení na navýšení podlažnosti a otevření/oživení areálu pro uživatele objektů, které nebude možné při zachování výškové úrovně 3, která odpovídá stávající zástavbě a umožňuje budoucí přestavbu a modernizaci celého areálu.

Přílohou přikládáme řez nejvyšším objektem a situaci celého areálu.

Námitka číslo 1 (zákres)

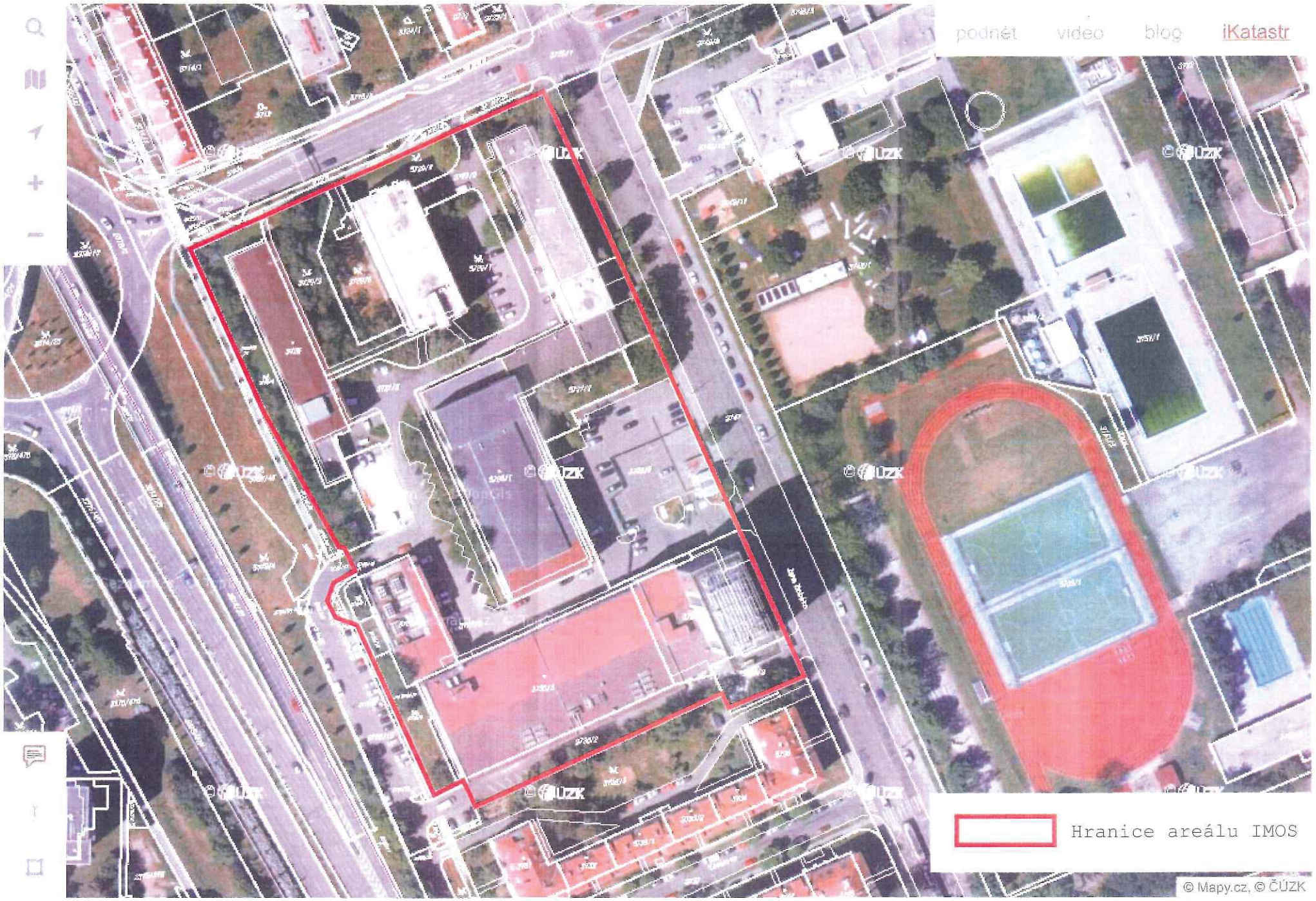


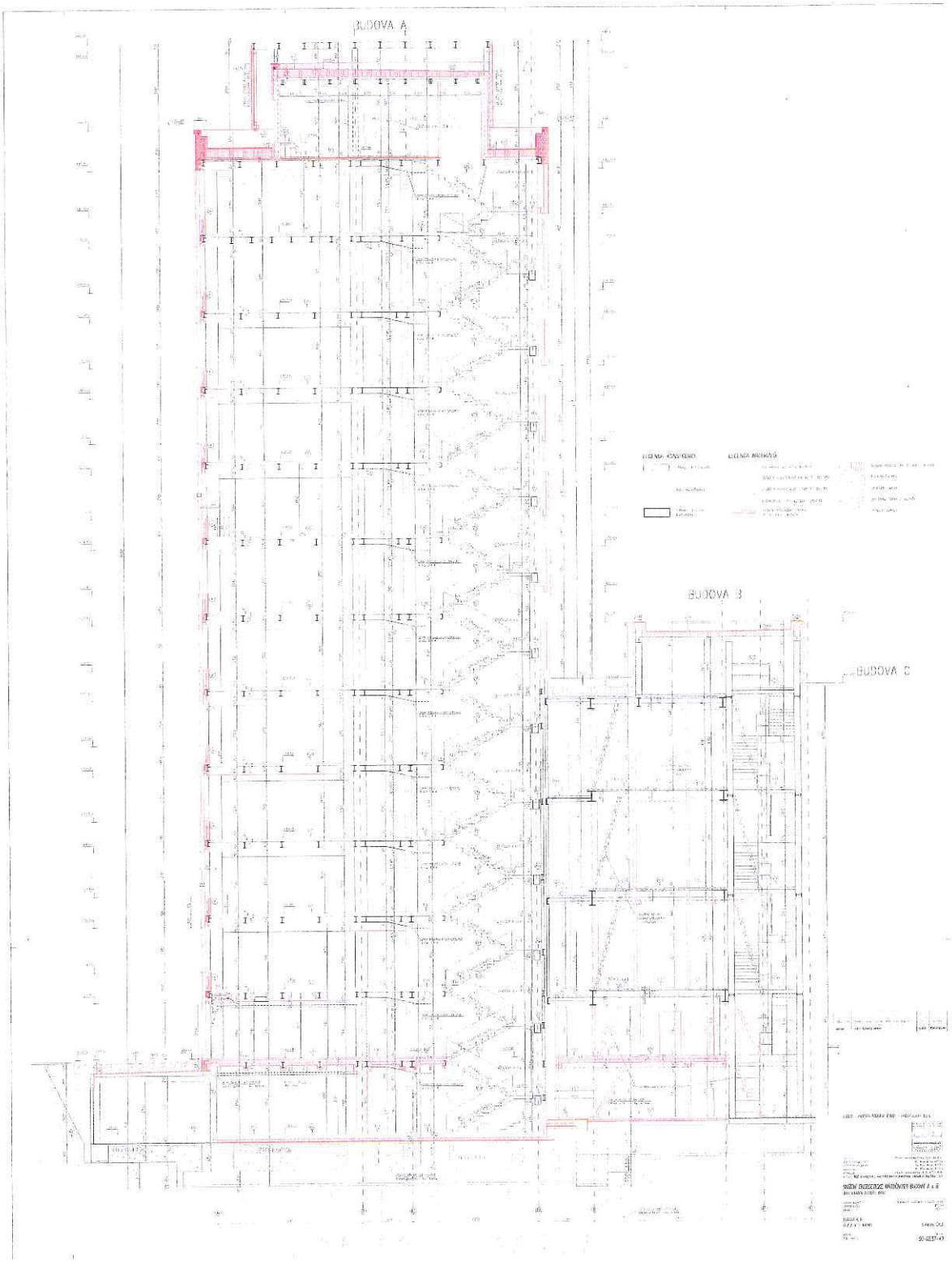
[redacted]

V BRNĚ dne 29.6.2020 | Podpis

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

evelopment otevř[redacted] podílový fond
obřežní 620/3, 186[redacted] Praha 8
: 75160013, DIČ: C[redacted]684019680
Doručovací a[redacted]sa:
ajdošova 4392/7, 615 00 Brno


podnět
video
blog
iKatastr
Hranice areálu IMOS
© Mapy.cz, © ČÚZK


BUDOVA A
BUDOVA B
BUDOVA C

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

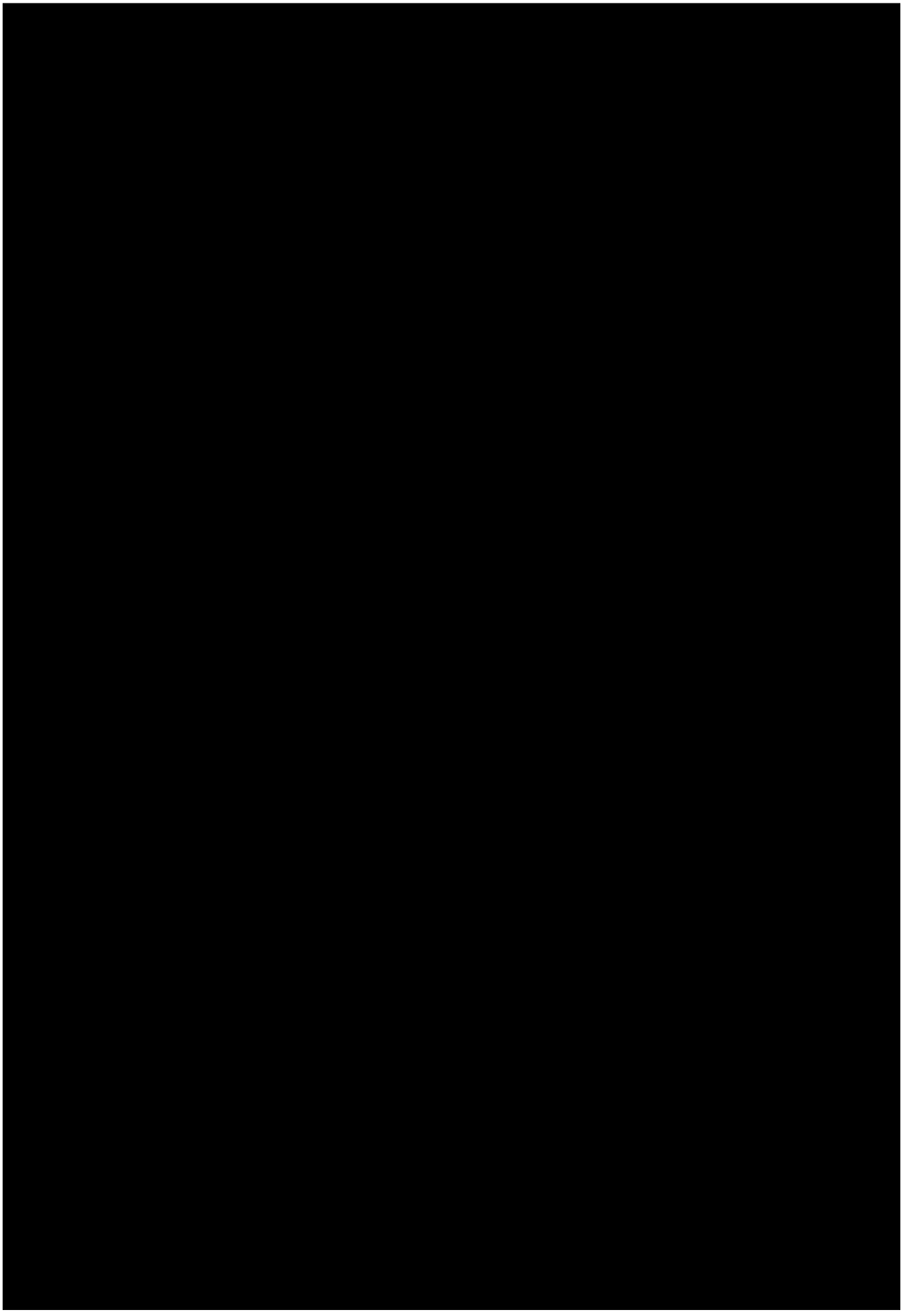
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0304023/2020
Námitky

MMB/0304023/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby ve stabilizované ploše komerční vybavenosti, jejíž součástí jsou pozemky parc. č. 3706/7, 3706/61 a další, k.ú. Královo Pole byla změněna výšková úroveň zástavby z hodnoty 3 na hodnotu 7. Plochy s výškovou úrovní zástavby 7 a 6 zpracovatel vymezil pouze ve vybraných a prověřených lokalitách. Vzhledem k výhodnému umístění plochy v návaznosti na komunikační systém vyššího významu je možné při respektování charakteru lokality zohlednit plánované záměry na budoucí dostavbu území a zvýšit výškovou hladinu zástavby na 4 a uplatněné námitce tak částečně vyhovět. Tato výšková úroveň zástavby umožňuje umístění lokální dominanty při splněních dalších podmínek stanovených návrhem ÚPmB. V současné době je v ploše umístěn objekt, který přesahuje navrženou výškovou úroveň zástavby. Tato skutečnost však nezakládá nutnost vymezit v místě plochu s příslušnou výškovou úrovní. ÚPmB představuje koncepční dokument pro budoucí výstavbu a v případě, že daná lokalita nebyla pro výškové stavby vyhodnocena, není vhodné vymezit plochu, která umožňuje realizaci dalších výškových staveb i přes skutečnost, že v této ploše se již výšková stavba nachází. Stávající stavba tímto však není dotčena. Podatel dále požaduje zahrnout své pozemky do připravovaného výškového zónování. Připravovanou studií výškového zónování patrně myslí územní studii ÚS-30. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla podmínka této územní studie vypuštěna a námitka je v tomto ohledu již bezpředmětná.

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

7551

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304055

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0304055/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Černovice p.č. 1668/6, 1668/8, 1668/9, 1669/7, 2712/97, 2712/115, 2712/117, 2712/119, 2712/120, 2712/122, 2712/123, 2712/124, 2712/127, 2712/128, 2712/130, 2712/138, 2712/139, 2712/140, 2712/141, 2712/145, 2712/147, 2712/151, 2712/167, 2712/200, 2712/207, 2712/213, 2712/221, 2712/223, 2712/262, 2712/275, 2712/278, 2712/279, 2712/280, 2712/281, 2712/282, 2712/204, 2712/215, 2712/270, 2712/277, 2712/224, 2712/274, 2712/135, 2712/1, 2712/273

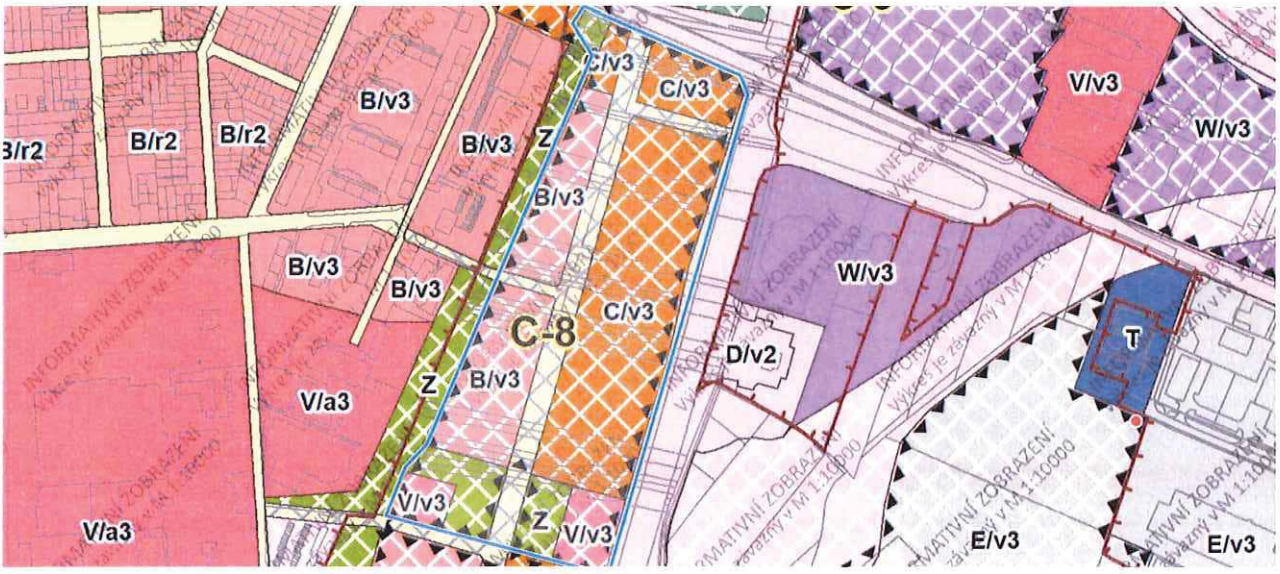
Námitka	číslo:	1

1

Jako vlastníci dotčených podáváme námitku k textové části návrhu a konkrétně k popisu odkanalizování.
V kartě lokality C-8 je popsána kanalizace následovně: „Splaškové vody nelze napojit bez vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek." Avšak odkanalizování bylo prověřeno při zpracování Územní studie Černovice „Na Kaménkách", dle které bylo navrženo následovně: „Dle studie proveditelnosti kmenové stoky E v dané lokalitě – verze A prokázala nedostatečnost stávajících kanalizací.
Pro naší zájmovou lokalitu se jedná o zkapacitnění jednotné kanalizace v ulici Huskova z DN400 na DN800 v délce 140 m. Dále vybudování dešťové kanalizace od ulice Charbulova do vodoteče a to v délce 710 m. V řešené ploše budou odpadní vody odváděny splaškovou kanalizací DN300 a DN400, která bude vybudována v navrhovaných komunikacích (v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu) a bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci DN400 v ulici Charbulova a ve dvou místech na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Kneslova. První napojení do ulice Kneslova v blízkosti křižovatky s ulicí Huskova je podmíněno zkapacitněním stávající kanalizace v ulici Huskova z DN400 na DN800 a to v celkové délce 140 m."
Požadujeme, aby podmínka o vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek byla vypuštěna, neboť napojení na kanalizaci bylo prověřeno viz. výše, proto dále požadujeme náhradu podmínky uvedené v textové části návrhu za opatření navržené v Územní studii Černovice „Na Kaménkách".

1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	číslo:	2

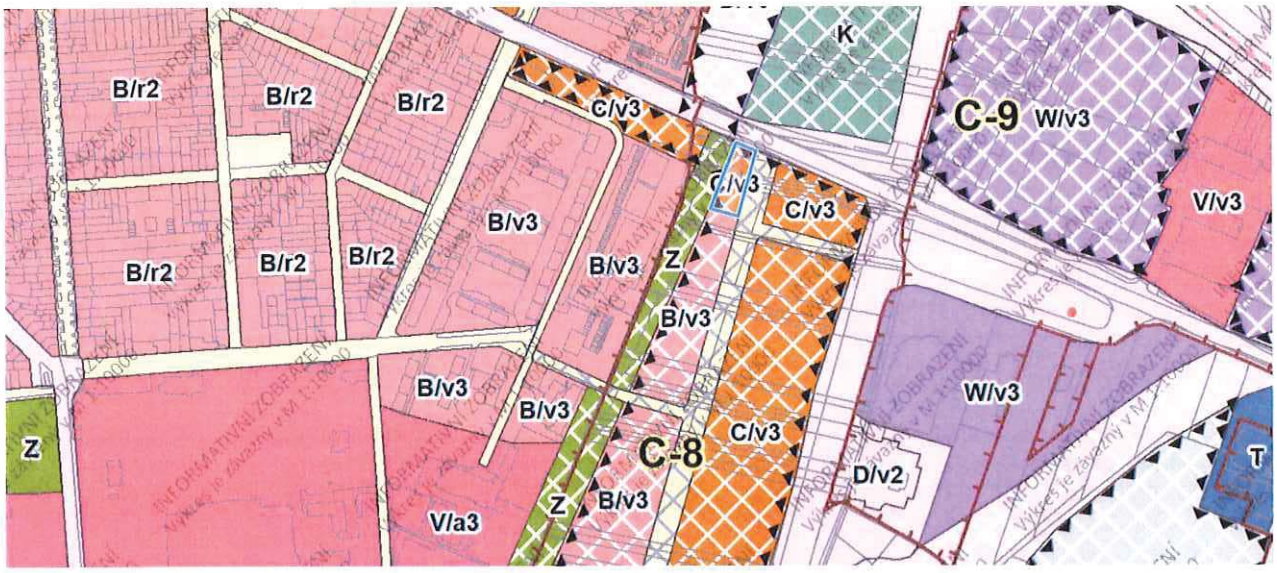
2

Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 6 (12-28 m s akcentem do 40 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM).

2

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 2 (zákres)

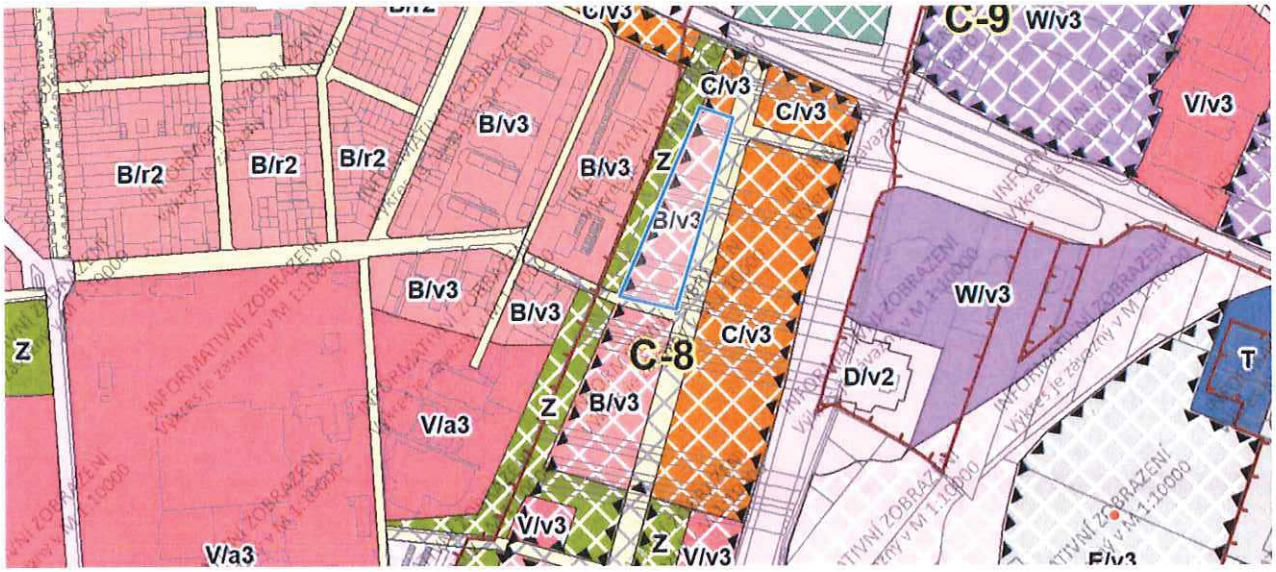


Námitka	číslo:	3	

3 Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). 3

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 3 (zákres)

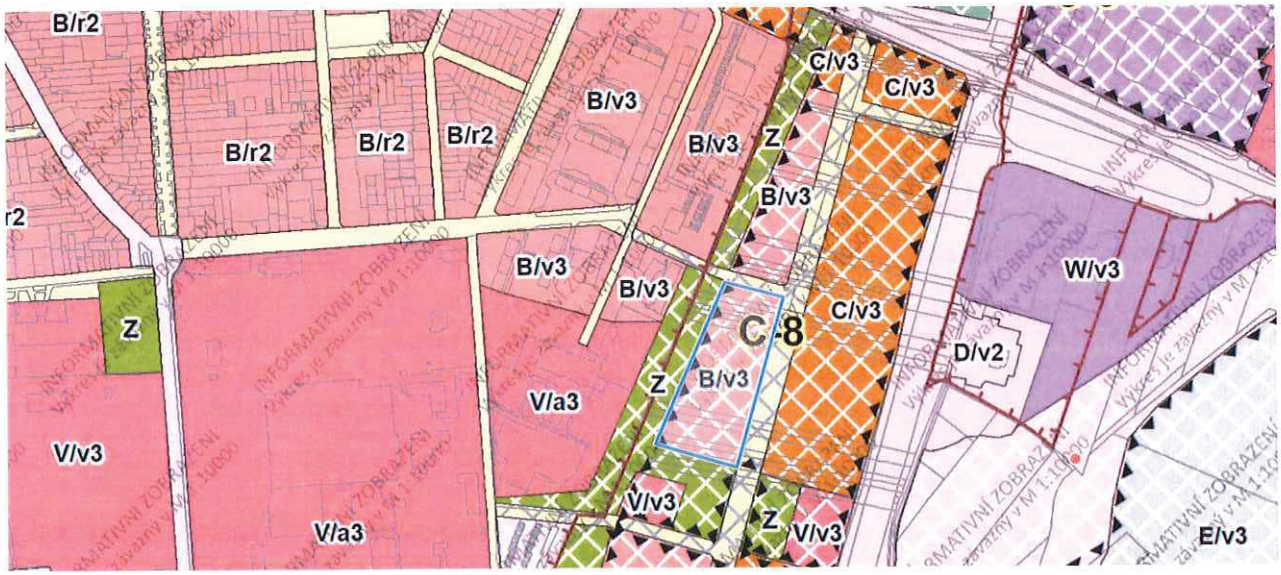


Námitka	číslo:	4	

4 Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). 4

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 4 (zákres)

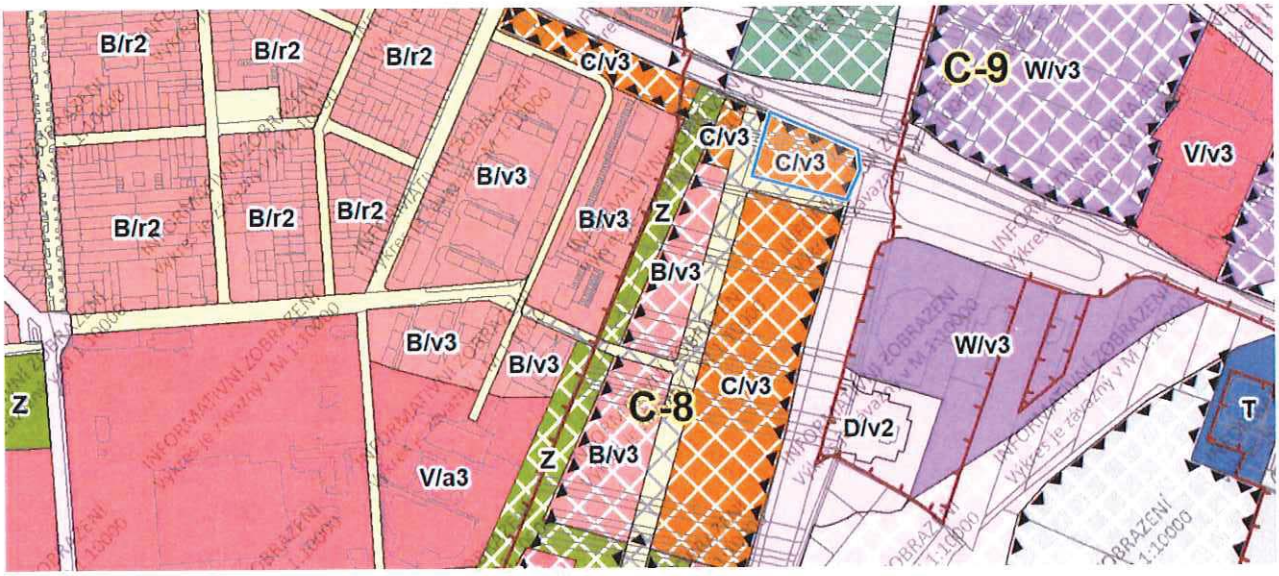


Námitka	číslo:	5	

5 Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). 5

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 5 (zákres)

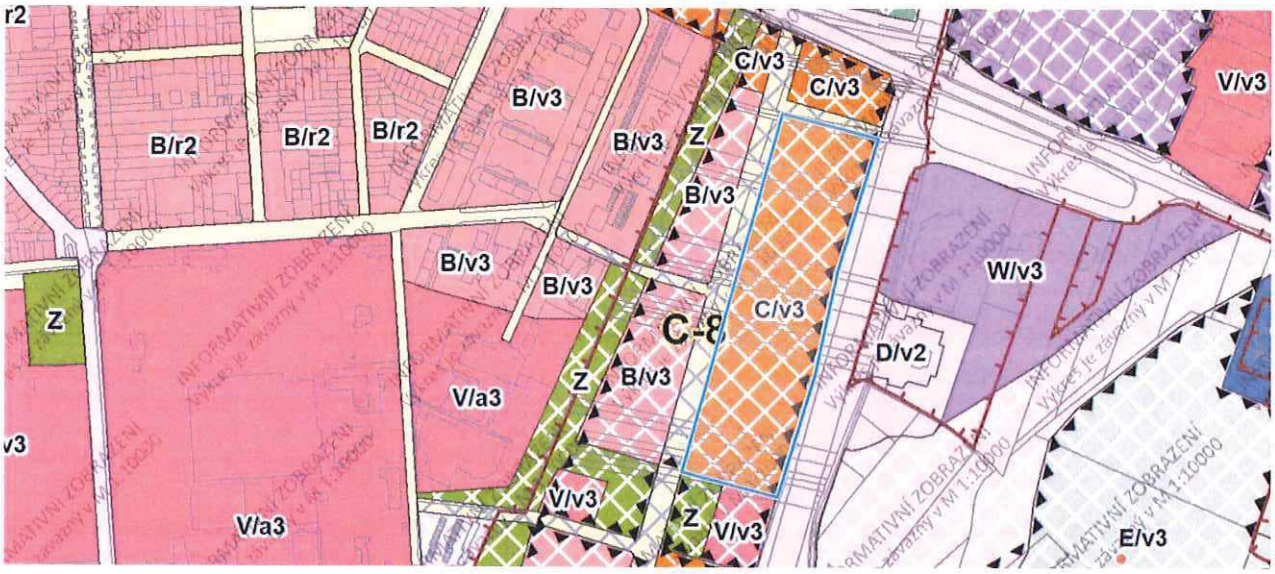


Námitka	číslo:	6	

6 Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). 6

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 6 (zákres)



[redacted]

V Brně dne 29.6.2020 Podpis

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

[redacted]

levelopment otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
Č: 75160013, DIČ: CZ684019680

Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno


LEGENDA
FUNKČNÍ REGULACE
- PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKU
PROSTOROVÁ REGULACE
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB
ÚZEMÍ VYŽADUJÍCÍ
- ochrana přírody a krajiny
- ochrana památkových hodnot
- ochrana před povodněmi
- ochrana ložisek nerostných surovin
- ochrana před hlukem
- ochrana ovzduší
- ochrana vod
- ochrana zemědělského půdního fondu
- ochrana lesa
- ochrana před radonovým rizikem
- ochrana před sesuvy půdy
- ochrana před poddolováním
- ochrana před záplavovým územím
- ochrana před průlety letadel
- ochrana před stavební činností
- ochrana před nadzemními vedeními
- ochrana před podzemními vedeními
- ochrana před dopravními stavbami
- ochrana před stavbami
- ochrana před dopravou
- ochrana před stavbami
- ochrana před dopravou
- ochrana před stavbami
- ochrana před dopravou

Obsah změny ÚPmB B1/19-CM

MČ BRNO-ČERNOVICE, k.ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MUK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch)

Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného Bytovým odborem Magistrátu města Brna (dopis č.j. MMB/0096464/2019 ze dne 28.2.2019), který byl Radou města Brna pověřen inženýrskou činností pro přípravu investiční výstavby statutárního města Brna v jedné z lokalit celoměstského významu pro rozvoj bydlení. Jedná se tedy o změnu celoměstského významu.

Změnou se do ÚPmB promítne cílové řešení funkčního využití lokality: nejprve bylo v roce 2017 v soutěži uspořádané městem Brnem vybráno nejlepší řešení, které bylo následně promítnuto do územně plánovacího podkladu – Územní studii Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019). Pořizovatel má tak k dispozici podrobnější územně plánovací podklad, který ve smyslu § 30 odst. (1) stavebního zákona obsahuje nově navrhované řešení v rozvojové lokalitě o rozloze 25 ha.

Spolu s lokalitou Na kaménkách je do řešeného území zahrnuta navazující komunikace Černovická, křižovatka na VMO a okolní plochy, kde je dle aktuální dopravní studie třeba provést úpravu rozsahu vymezení plochy pro dopravu a řešit komunikační propojení ulic Průmyslová a Havraní. Jedná se o záměr vyplývající z ÚAP, proto je i tato část změny pořizována z vlastního podnětu.

Cíl změny

1) Prověřit možnost změn funkčního využití v lokalitě na podkladu Územní studie Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019), která převedla vítězný soutěžní návrh tohoto atelieru do podoby územně plánovacího podkladu (ve smyslu § 25 stavebního zákona) jako podkladu pro změnu ÚPmB.

2) Prověřit úpravu vymezení rozsahu funkčních ploch pro dopravu přiléhající dopravní stavby – přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) dle principů sledovaného řešení dokumentace „I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4“ (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016).

Požadavky na prověření

Návrhem prověřte možnost změn ve vymezení více stávajících stavebních a nestavebních návrhových funkčního ploch v rozvojové lokalitě pro bydlení na jiné vymezení více funkčních stavebních i nestavebních ploch tak, aby návrh změny vycházel z evidovaného ÚPP – Územní studie Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019):

- skladbu funkčního a prostorového uspořádání území navrhněte v souladu se závěry a doporučením schváleného využití území dle územní studie tak, aby návrh řešení umožnil plánované zatížení území realizací „rozvojové lokality“ na základě výše uvedené územní studie
- prověřte příp. podněty k návrhu funkčního a prostorového využití uplatněné MČ Brno-Černovice či jinými v území zainteresovanými subjekty, posuďte je ve vztahu k návrhu řešení obsaženém v územní studii a na základě jejich posouzení navrhněte a odůvodněte optimální řešení změny ÚPmB
- při řešení respektujte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP stat. m.Brna,
- reagujte v návrhu změny na aktuální Strategické hlukové mapy aglomerace Brno Ministerstva zdrav. ČR z roku 2017 (https://geoportal.mzcr.cz/shm/), které nebyly při zpracování ÚS ještě k dispozici
- při prověření změny funkčního využití dořešte komunikační vazby do stávajícího stabilizovaného území západním směrem
- v souladu se závěry ÚS navrhněte ke zrušení vymezený prvek ÚSES, který nemá návaznost na systém
- potřeby a požadavky vyplývající z ÚS na zajištění základní občanské vybavenosti (zejména pro MŠ, ZŠ, zařízení sociální péče, domu s pečovatelskou službou, atd.) ověřte ve vztahu ke změnou B1/19-CM navrhovanému řešení a bilancí obyvatel, sledujte přitom optimální docházkové vzdálenosti
- vyhodnoťte dostupnost sportovišť v lokalitě pro nárůst obyvatel a promítněte do návrhu změny také potřeby na zajištění vybavenosti pro sportovní aktivity pro nové obyvatele i pro stávající obyvatele MČ
- míru stavebního využití (pro prostorové uspořádání) vyjádřenou IPP navrhněte s ohledem na charakter stávající okolní zástavby, zohledněte zejména na rodinnou zástavbu starých Černovic v ulici Havraní podél jižní části řešeného území.

Návrhem dále řešte potřebu vymezení ploch pro dopravu dle dokumentace „I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4“ (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016).

- navrhněte úpravu vymezení rozsahu funkčních ploch pro dopravu nezbytnou pro dopravní stavbu – přeložka silnice I/42 (Velký městský okruh)
- v souvislosti s úpravou vymezení ploch pro dopravu pro VMO řešte propojení obslužné komunikace z ulice Průmyslové podél tělesa VMO k podjezdu v ulici Havraní.

Změna se projeví ve výkresové části ÚPmB.

Využitelné podklady

Územně plánovací podklady (ÚPP):

- Územně analytické podklady statutárního města Brna 2016
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, BVK,2009), registrován v evidenci územně plánovací činnosti pod číslem 11872501
- Územní studie Černovice „Na Kaménkách" (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019)), registrována v evidenci územně plánovací činnosti (iLAS) pod číslem 90455262.

Jiné podklady:

- I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4 (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016)

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

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

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Součástí návrhu změny **bude** vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JMK 55986/2019 ze dne 26. 04. 2019 vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a **uplatnil** požadavek na vyhodnocení vlivů změn ÚPmB na životní prostředí.

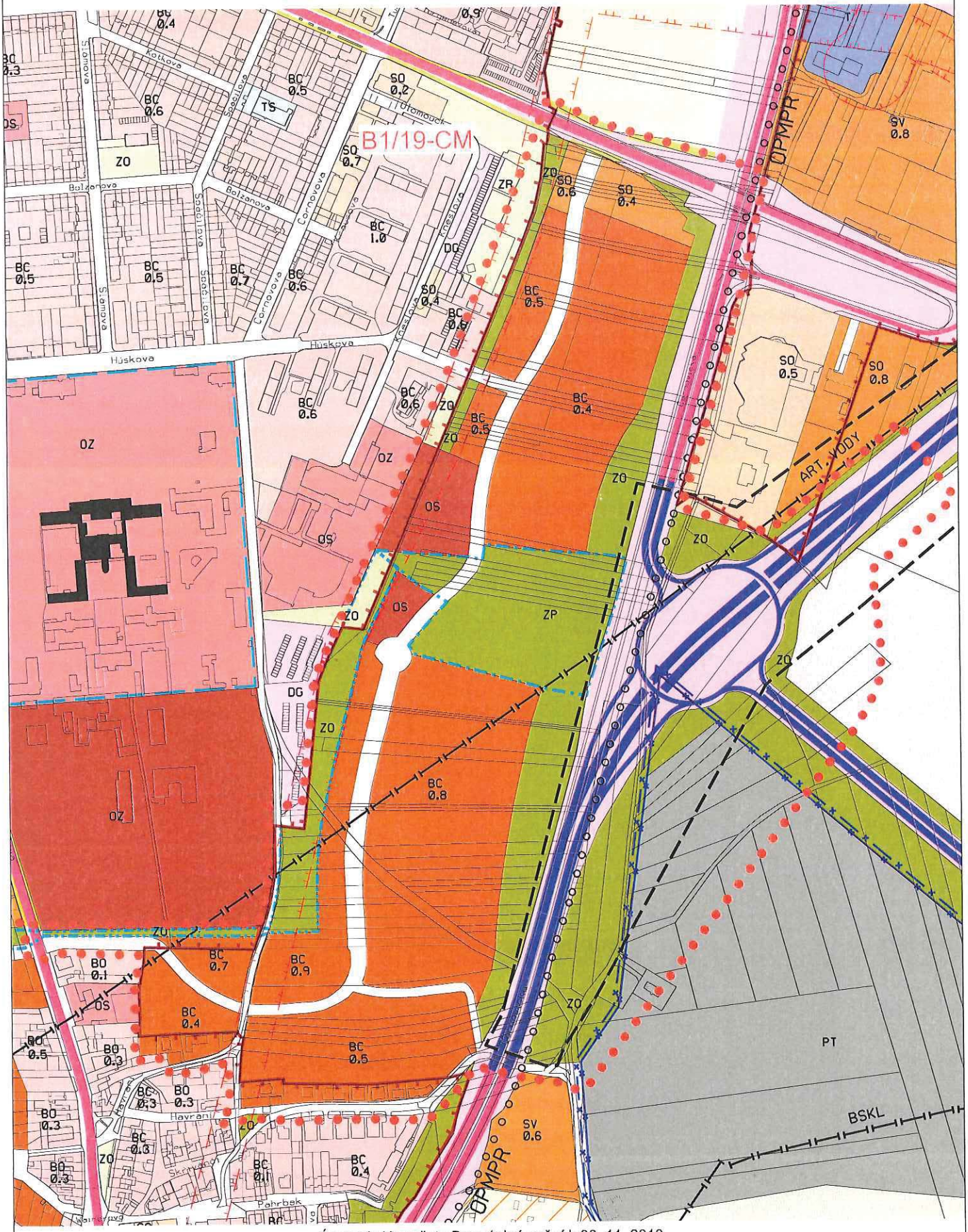
Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

● ● ● ● ● orientační vymezení řešeného území o výměře cca 45,4 ha

MČ BRNO-ČERNOVICE

OBSAH ZMĚNY

B1/19-CM



Územní plán města Brna úplné znění k 30. 11. 2018

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

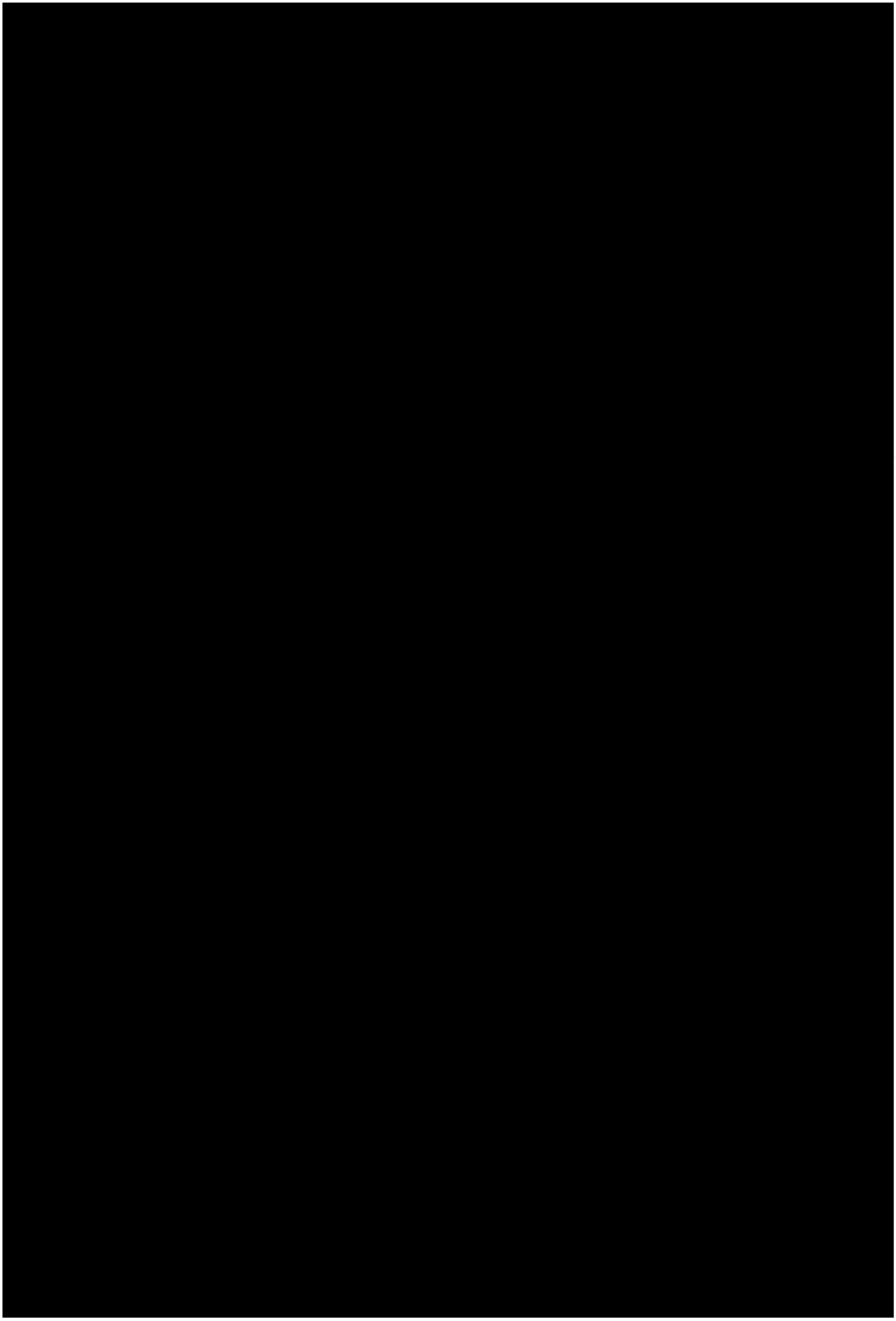
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0304055/2020
Námitky

MMB/0304055/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „Uváděná územní studie byla zpracována v návaznosti na výsledky urbanistické soutěže s cílem optimalizovat urbanistické řešen této rozvojové plochy. Byla následně zaevidována jako podklad pro změnu územního plánu a pro tvorbu nového územního plánu. V této studii byly vyjmenovány nekapacitní úseky kanalizace přímo navazující na rozvojovou plochu. Jak je ve studii uvedeno, podkladem územní studie byla mj. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018). Hlavním cílem této práce bylo nastavení koncepce odkanalizování kmenové stoky E za podmínek stanovených Generelem odvodnění města Brna a Kanalizačním řádem města Brna s ohledem na umožnění maximálního rozvoje (výhledového stavu) v daném území. Investice do stokové sítě Generelu odvodnění města Brna a podle této studie jsou celoměstského významu a město Brno je prostřednictvím svého příslušného odboru řeší. Rada města Brna (R8/053, 2019) schválila investiční záměr Dostavba kmenové stoky EI první etapa (Hájecká - Nová Mosilana). Obsahuje rekonstrukci kmenové stoky E a rozšíření retenční nádrže Ráječek). Akce byla zařazena do operativního plánu investic. Hledají se zdroje pro financování. Územní plán na základě posouzení všech podkladů a souvislostí vyhodnotil a potvrdil nutnost podmínit novou výstavbu Na Kaménkách realizací této investice. Tato problematika byla znovu posuzována v rámci Správy Generelu odvodnění - část Kanalizace (K-237 - 07/2020) a vzhledem k zatížení vodního toku znečištěním ze stávajících odlehčovacích komor a skutečnosti, že předmětná výstavba bude tzv. "na zelené louce" - potvrdila nutnost realizace této investice pro rozvoj v příslušném povodí. Rovněž Městská část Černovice ve svých připomínkách k návrhu územního plánu požaduje, aby byla výstavba Na Kaménkách realizací nové stoky EI a rozšířením retenční nádrže Ráječek v podmíněna. Její požadavek byl vyhodnocen jako oprávněný."

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Uváděná územní studie byla zpracována v návaznosti na výsledky urbanistické soutěže s cílem optimalizovat urbanistické řešen této rozvojové plochy. Byla následně zaevidována jako podklad pro změnu územního plánu a pro tvorbu nového územního plánu. V této studii byly vyjmenovány nekapacitní úseky kanalizace přímo navazující na rozvojovou plochu. Jak je ve studii uvedeno, podkladem územní studie byla mj. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018). Hlavním cílem této práce bylo nastavení koncepce odkanalizování kmenové stoky E za podmínek stanovených Generelem odvodnění města Brna a Kanalizačním řádem města Brna s ohledem na umožnění maximálního rozvoje (výhledového stavu) v daném území. Investice do stokové sítě Generelu odvodnění města Brna a podle této studie jsou celoměstského významu a město Brno je prostřednictvím svého příslušného odboru řeší. Rada města Brna (R8/053, 2019) schválila investiční záměr Dostavba kmenové stoky EI první etapa (Hájecká - Nová Mosilana). Obsahuje rekonstrukci kmenové stoky E a rozšíření retenční nádrže Ráječek. Akce byla zařazena do operativního plánu investic. Hledají se zdroje pro financování.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů města Brna, a to na úpravu podmínky pro výstavbu, kterou je vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek. Úprava spočívá v doplnění "pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak". Upravená podmínka, tj. podmínkou výstavby je vybudování kmenové stoky

MMB/0304055/2020
Námitky

EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak, bude umožňovat pružnější reakci na požadavky výstavby, pokud to situace v území, prověřená v rámci Správy Generelu města Brna, umožní. Na základě výsledků projednání byly zájmy města Brna zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání byl upraven. Touto úpravou je částečně reagováno na požadavky namítajícího.
Na základě požadavků došlo k úpravě vymezení rozvojových lokalit C-7 a C-8 tak, že lokalita C-7 byla vymezena jen v jižní části území, zahrnuje plochy B/v3, B/r2, V/a2 a Z a nese stávající název Havraní-Černovická a vymezení rozvojové plochy C-8 bylo rozšířeno jižním směrem tak, aby lokalita zahrnovala i plochy B/v3 a C/v3 (zařazené do plochy C-7) a pojmenování bylo změněno na C-8 Na Kaménkách, podmínka podmíněnosti výstavby realizací nové kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak, zůstává pro lokalitu C-8. Podmíněnost u položky Kanalizace ke kmenové stoce EI nebude uvedena u malé lokality C-7. To vyplývá z principu návrhu podmiňujících investic pro rozvojové lokality v povodí kmenové stoky E - v Odůvodnění je uvedeno: "Podmínka vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek je platná pro všechny rozvojové lokality v jejím povodí, které mají plochu přes 10,0 ha, nebo přesahují počet obyvatel a pracovních příležitostí v součtu 1 000 osob."

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Upozorňujeme, že dne 28.03.2023 byla schválena možnost využití územně plánovacího podkladu Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (dále jen "AGOMB"), který nahrazuje Generel odvodnění města Brna - D. Část kanalizace. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018) byla do AGOMB zahrnuta. Na základě AGOMB došlo k úpravě v NÚP 2024, nicméně tato změna nemá na vyhodnocení Vaší námitky vliv.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ateliér Kuba & Pilař stanovila pro návrh nového ÚPmB pro návrhovou plochu smíšenou C/v3 v rozvojové lokalitě C-8 maximální počet pater 12 v kombinaci s objektem radnice, komunitním centrem a společenským sálem, což odpovídá výškové úrovni 4, tzn. 9 až 22 metrů s tím, že v návrhových plochách lze nad úrovni hlavní římsy realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); současně se předpokládá úprava regulativů s možností realizovat lokální dominanty, což by odpovídalo možnosti umístění lokální dominanty prověřené v ÚS.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Pro úplnost doplňujeme, že v NÚP 2024 došlo ke stanovení podmínek umístění lokální dominanty.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ateliér Kuba & Pilař stanovila pro návrh nového ÚPmB pro obě návrhové plochy bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě C-8 maximální počet pater 5, což odpovídá výškové úrovni 3, tzn. 6 až 16 metrů s tím, že v návrhových plochách lze nad úrovni hlavní římsy 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. Lze zde tedy teoreticky umístit objekt o výšce až 19,5 m, což je pro objekt o 5 NP zcela dostačující.

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

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ateliér Kuba & Pilař, stanovila pro návrh nového ÚPmB pro obě návrhové plochy bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě C-8 maximální počet pater 5, což odpovídá výškové úrovni 3, tzn. 6 až 16 metrů s tím, že v návrhových plochách lze nad úrovni hlavní římsy 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. Lze zde tedy teoreticky umístit objekt o výšce až 19,5 m, což je pro objekt o 5 NP zcela dostačující.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ateliér Kuba & Pilař, stanovila pro návrh nového ÚPmB pro návrhovou plochu smíšenou C/v3 v rozvojové lokalitě C-8 maximální počet pater 5, což odpovídá výškové úrovni 3, tzn. 6 až 16 metrů s tím, že v návrhových plochách lze nad úrovni hlavní římsy 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. Lze zde tedy teoreticky umístit objekt o výšce až 19,5 m, což je pro objekt o 5 NP zcela dostačující.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

MMB/0304055/2020
Námitky

ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ateliér Kuba & Pilař, stanovila pro návrh nového ÚPmB pro návrhovou plochu smíšenou C/v3 v rozvojové lokalitě C-8 maximální počet pater 5, což odpovídá výškové úrovni 3, tzn. 6 až 16 metrů s tím, že v návrhových plochách lze nad úrovni hlavní římsy 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. Lze zde tedy teoreticky umístit objekt o výšce až 19,5 m, což je pro objekt o 5 NP zcela dostačující.

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

7170

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304062

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0304062/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

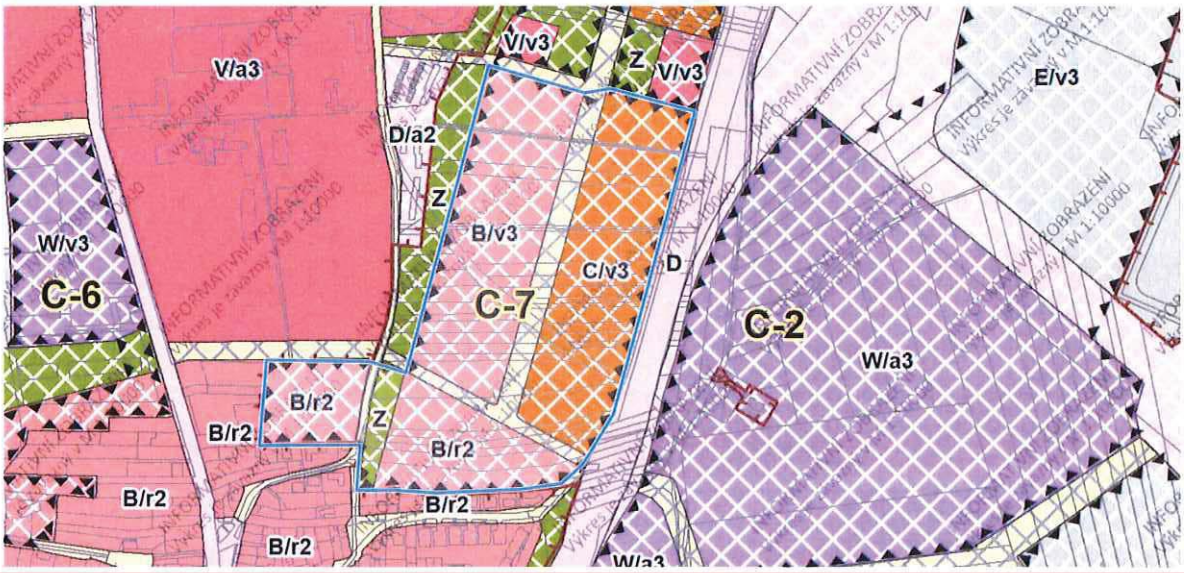
Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Černovice p.č. 1668/6, 1668/8, 1668/9, 1669/7, 2712/97, 2712/115, 2712/117, 2712/119, 2712/120, 2712/122, 2712/123, 2712/124, 2712/127, 2712/128, 2712/130, 2712/138, 2712/139, 2712/140, 2712/141, 2712/145, 2712/147, 2712/151, 2712/167, 2712/200, 2712/207, 2712/213, 2712/221, 2712/223, 2712/262, 2712/275, 2712/278, 2712/279, 2712/280, 2712/281, 2712/282, 2712/204, 2712/215, 2712/270, 2712/277, 2712/224, 2712/274, 2712/135, 2712/1, 2712/273

Námitka	číslo:	1

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku k textové části návrhu ÚPmB a konkrétně k popisu odkanalizování.
V kartě lokality C-7 je popsána kanalizace následovně: „Splaškové vody nelze napojit bez vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek."
Avšak odkanalizování bylo prověřeno při zpracování Územní studie Černovice „Na Kaménkách", dle které bylo navrženo následovně: „Dle studie proveditelnosti kmenové stoky E v dané lokalitě – verze A prokázala nedostatečnost stávajících kanalizací.
Pro naší zájmovou lokalitu se jedná o zkapacitnění jednotné kanalizace v ulici Huskova z DN400 na DN800 v délce 140 m. Dále vybudování dešťové kanalizace od ulice Charbulova do vodoteče a to v délce 710 m. V řešené ploše budou odpadní vody odváděny splaškovou kanalizací DN300 a DN400, která bude vybudována v navrhovaných komunikacích (v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu) a bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci DN400 v ulici Charbulova a ve dvou místech na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Kneslova. První napojení do ulice Kneslova v blízkosti křižovatky s ulicí Huskova je podmíněno zkapacitněním stávající kanalizace v ulici Huskova z DN400 na DN800 a to v celkové délce 140 m."
Požadujeme, aby podmínka o vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek byla vypuštěna, neboť napojení na kanalizaci bylo prověřeno viz výše, proto dále požadujeme náhradu podmínky uvedené v textové části návrhu za opatření navržené v Územní studii Černovice „Na Kaménkách" - 02/2019.

Námitka číslo 1 (zákres)

1



1

Námitka	číslo:	2

2

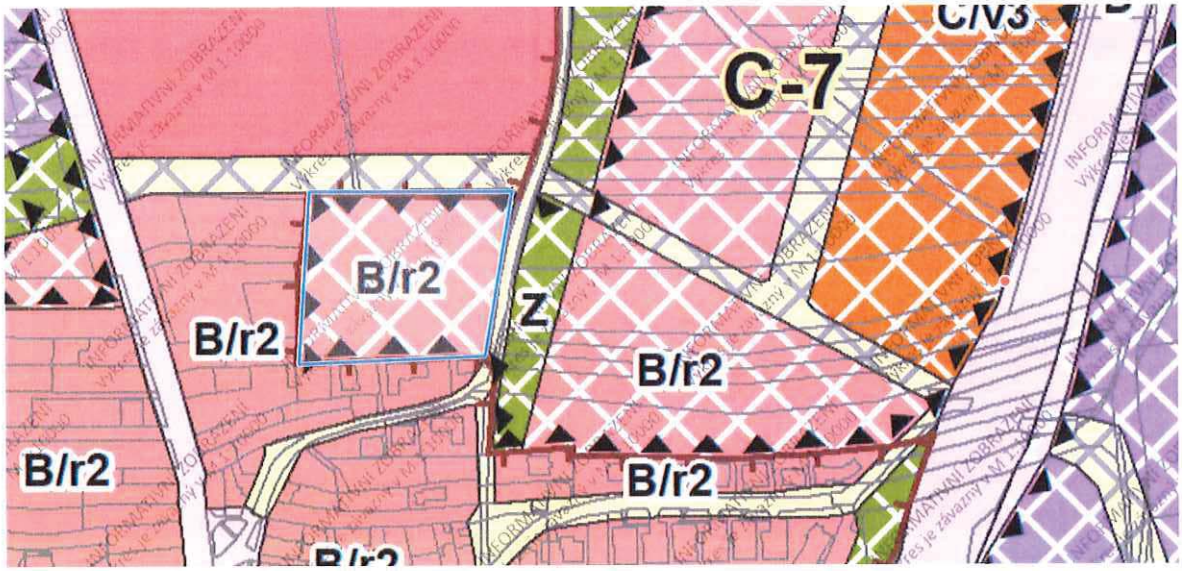
Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 2 (3-10 m).
Požadujeme výškovou úroveň 3 (6-16 m), která je v souladu s níže zmíněnou územní studií.
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách" – 02/2019, kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019

2

a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). Lokalita je umístěna ve svažitém terénu a při posouzení výšky budov musí být respektován vstup do domu, který je dle výkladu nového ÚP umístěn v 1NP domu. Další specifika mohou být uvedena v kartě lokality.

Přílohou tohoto podání přikládáme výkres z výše zmíněné územní studie, kterým bylo prověřeno umístění mateřské školy a zástavba viladomy. Ve výkrese jsou i řezy, které prokazují komplikované umístění objektů ve svahu vyvolávající nutnost zvýšení výškové úrovně zástavby. Tento typ zástavby včetně MŠ byl projednán s městskou částí.

Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3	

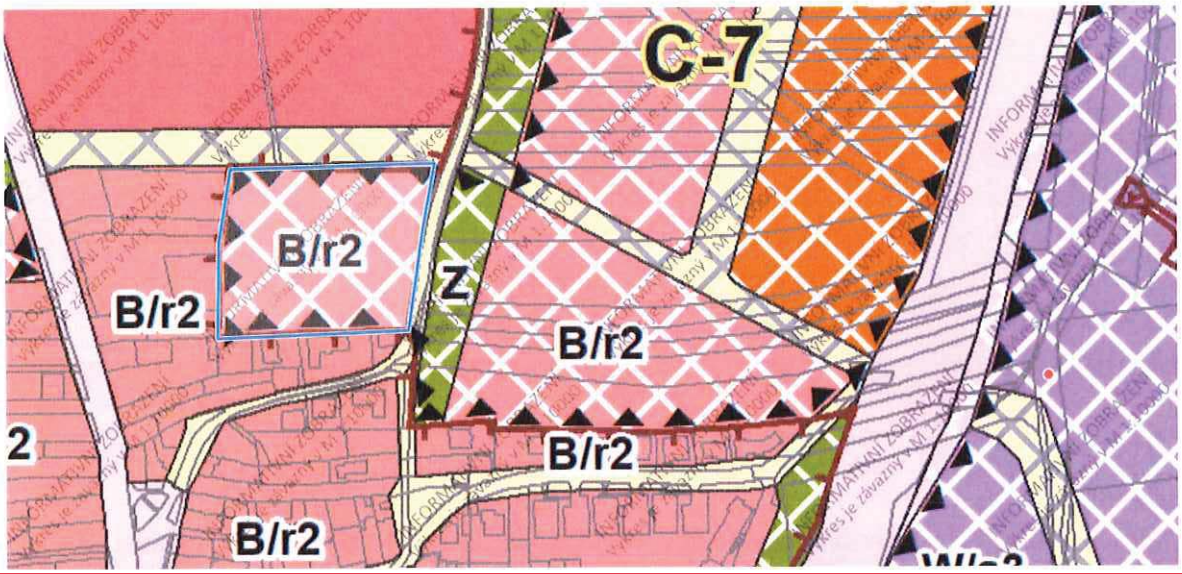
Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené struktuře zástavby r-rezidenční nízkopodlažní.
Požadujeme strukturu zástavby změnit na v-volná zástavba.
Při zpracování Územní studii Černovice „Na Kaménkách", byly v této lokalitě navrženy nízkopodlažní viladomy, které v území netvoří na rozdíl od oplocených rodinných domů bariéru, ale území se stane dobře propustné pro pěší, s kvalitním veřejným prostorem a městotvornou architekturou.

2

Přílohou tohoto podání přikládáme výkres z výše zmíněné územní studie, kterým bylo prověřeno umístění mateřské školy a zástavba viladomy.

2

Námitka číslo 3 (zákres)



Námitka	číslo:	4	

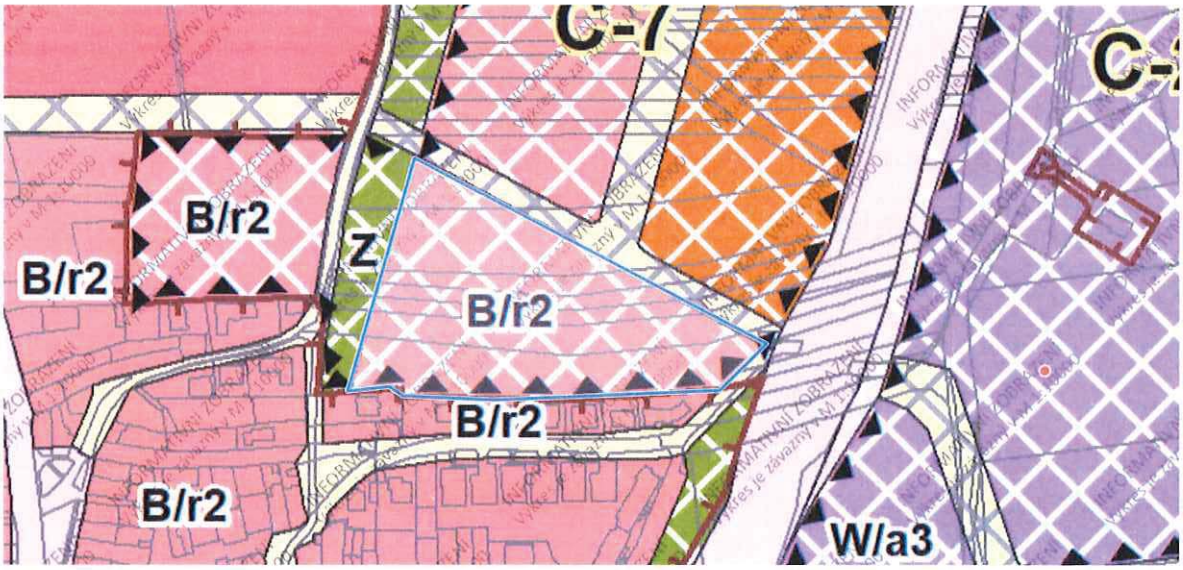
Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 2 (3-10 m).
Požadujeme výškovou úroveň 3 (6-16 m), která je v souladu s výše zmíněnou územní studií.
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM). Lokalita je umístěna ve svažitém terénu a při posouzení výšky budov musí být respektován vstup do domu, který je dle výkladu nového ÚP umístěn v 1NP domu. Další specifika mohou být uvedena v kartě lokality.

3

3

Přílohou tohoto podání přikládáme výkres z výše zmíněné územní studie, kterým bylo prověřeno umístění mateřské školy a zástavba viladomy. Ve výkrese jsou i řezy, které prokazují komplikované umístění objektů ve svahu vyvolávající nutnost zvýšení výškové úrovně zástavby. Tento typ zástavby včetně MŠ byl projednán s městskou částí.

Námitka číslo 4 (zákres)



3

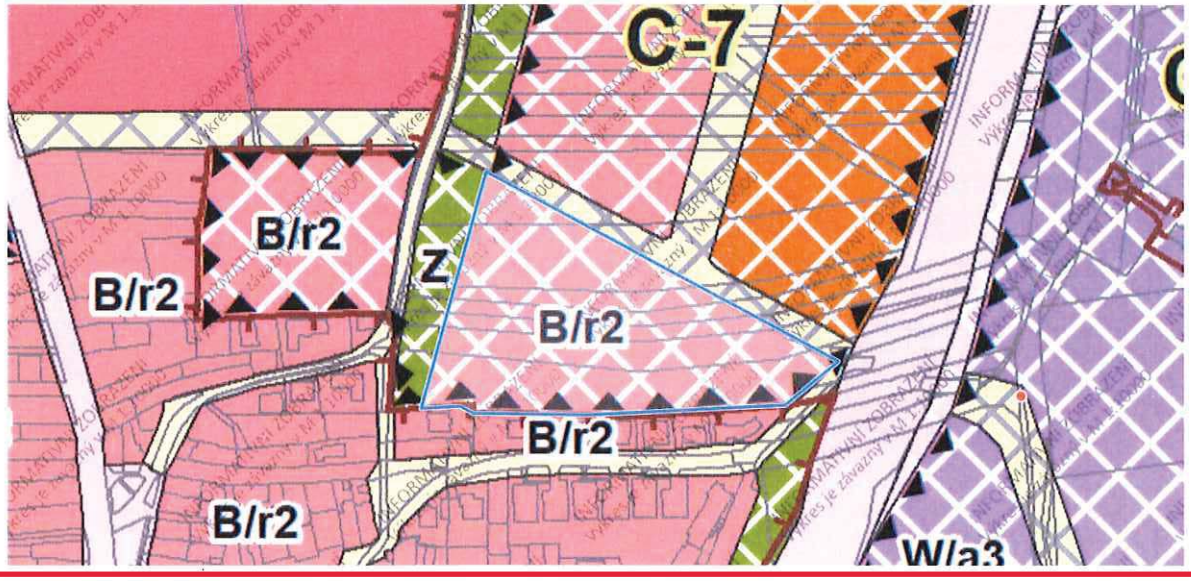
Námitka	číslo:	5

3

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené struktuře zástavby r-rezidenční nízkopodlažní. Požadujeme strukturu zástavby změnit na v-volná zástavba.
Při zpracování Územní studii Černovice „Na Kaménkách", byla tato lokalita variantně přeřešena na žádost městské části Černovice tak, aby zde byla umístěna mateřská školka s dostatečně kapacitní zahradou. Dále byl vytvořen přirozený přechod od stávající zástavby rodinných domů. Tento přechod tvoří také rodinné domy, na něž navazují nízkopodlažní viladomy, které v území netvoří na rozdíl od oplocených rodinných domů bariéru, ale území se stane dobře propustné pro pěší, s kvalitním veřejným prostorem a městotvornou architekturou.

Přílohou tohoto podání přikládáme výkres z výše zmíněné územní studie, kterým bylo prověřeno umístění mateřské školy a zástavba viladomy.

Námitka číslo 5 (zákres)



Námitka	číslo:	6

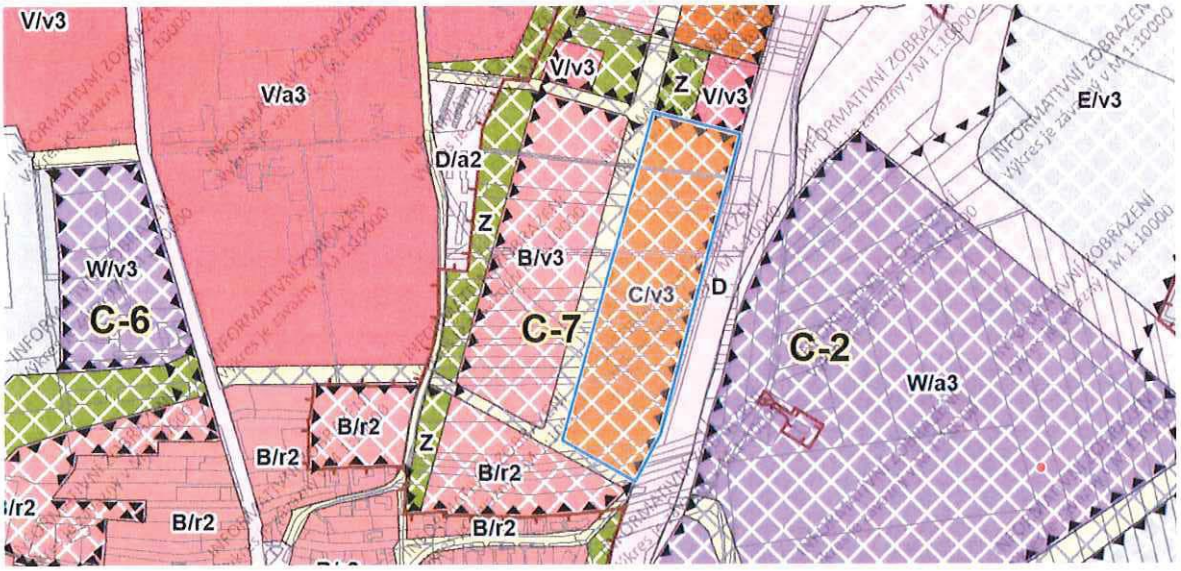
4

Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM).

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

4

Námitka číslo 6 (zákres)



4

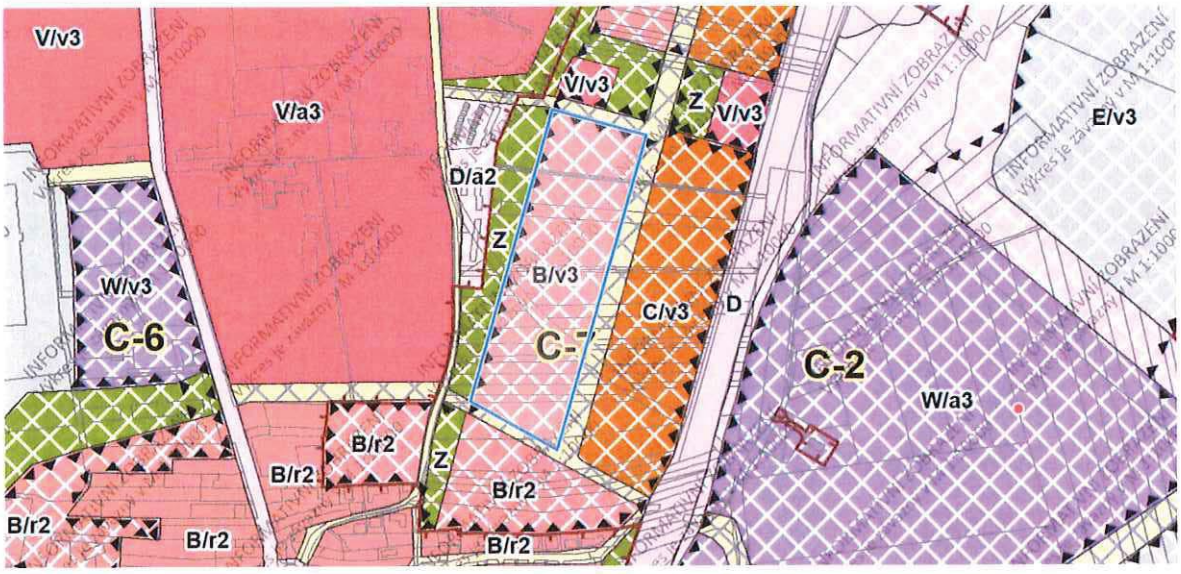
4

Námitka	číslo:	7	

Jako vlastníci dotčených podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 3 (6 -16 m).
Požadujeme výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m).
V návrhu uvedená výšková úroveň neodpovídá Územní studii Černovice „Na Kaménkách", kterou vypracoval atelier Kuba & Pilař v roce 2019 a která byla schválena pro využití pro změnu současného územního plánu města Brna (změna B1/19-CM).

Přílohou přikládáme celkovou situaci z výše zmíněné územní studie, která stanovuje konkrétní výšky a podlažnost u jednotlivých objektů.

Námitka číslo 7 (zákres)



5

5

V Brně dne 29.6.2020 | Podpis [redacted]

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

[redacted]levelopment otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
Č: 75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

Obsah změny ÚPmB B1/19-CM

MČ BRNO-ČERNOVICE, k.ú. Černovice, lokalita Na Kaménkách (včetně komunikace Černovická, budoucího MUK „Průmyslová“ na trase VMO a okolních ploch)

Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného Bytovým odborem Magistrátu města Brna (dopis č.j. MMB/0096464/2019 ze dne 28.2.2019), který byl Radou města Brna pověřen inženýrskou činností pro přípravu investiční výstavby statutárního města Brna v jedné z lokalit celoměstského významu pro rozvoj bydlení. Jedná se tedy o změnu celoměstského významu.

Změnou se do ÚPmB promítne cílové řešení funkčního využití lokality: nejprve bylo v roce 2017 v soutěži uspořádané městem Brnem vybráno nejlepší řešení, které bylo následně promítnuto do územně plánovacího podkladu – Územní studii Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019). Pořizovatel má tak k dispozici podrobnější územně plánovací podklad, který ve smyslu § 30 odst. (1) stavebního zákona obsahuje nově navrhované řešení v rozvojové lokalitě o rozloze 25 ha.

Spolu s lokalitou Na kaménkách je do řešeného území zahrnuta navazující komunikace Černovická, křižovatka na VMO a okolní plochy, kde je dle aktuální dopravní studie třeba provést úpravu rozsahu vymezení plochy pro dopravu a řešit komunikační propojení ulic Průmyslová a Havraní. Jedná se o záměr vyplývající z ÚAP, proto je i tato část změny pořizována z vlastního podnětu.

Cíl změny

1) Prověřit možnost změn funkčního využití v lokalitě na podkladu Územní studie Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019), která převedla vítězný soutěžní návrh tohoto atelieru do podoby územně plánovacího podkladu (ve smyslu § 25 stavebního zákona) jako podkladu pro změnu ÚPmB.

2) Prověřit úpravu vymezení rozsahu funkčních ploch pro dopravu přiléhající dopravní stavby – přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) dle principů sledovaného řešení dokumentace „I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4“ (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016).

Požadavky na prověření

Návrhem prověřte možnost změn ve vymezení více stávajících stavebních a nestavebních návrhových funkčního ploch v rozvojové lokalitě pro bydlení na jiné vymezení více funkčních stavebních i nestavebních ploch tak, aby návrh změny vycházel z evidovaného ÚPP – Územní studie Černovice „Na Kaménkách“ (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019):

- skladbu funkčního a prostorového uspořádání území navrhněte v souladu se závěry a doporučením schváleného využití území dle územní studie tak, aby návrh řešení umožnil plánované zatížení území realizací „rozvojové lokality“ na základě výše uvedené územní studie
- prověřte příp. podněty k návrhu funkčního a prostorového využití uplatněné MČ Brno-Černovice či jinými v území zainteresovanými subjekty, posuďte je ve vztahu k návrhu řešení obsaženém v územní studii a na základě jejich posouzení navrhněte a odůvodněte optimální řešení změny ÚPmB
- při řešení respektujte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP stat. m.Brna,
- reagujte v návrhu změny na aktuální Strategické hlukové mapy aglomerace Brno Ministerstva zdrav. ČR z roku 2017 (https://geoportal.mzcr.cz/shm/), které nebyly při zpracování ÚS ještě k dispozici
- při prověření změny funkčního využití dořešte komunikační vazby do stávajícího stabilizovaného území západním směrem
- v souladu se závěry ÚS navrhněte ke zrušení vymezený prvek ÚSES, který nemá návaznost na systém
- potřeby a požadavky vyplývající z ÚS na zajištění základní občanské vybavenosti (zejména pro MŠ, ZŠ, zařízení sociální péče, domu s pečovatelskou službou, atd.) ověřte ve vztahu ke změnou B1/19-CM navrhovanému řešení a bilancí obyvatel, sledujte přitom optimální docházkové vzdálenosti
- vyhodnoťte dostupnost sportovišť v lokalitě pro nárůst obyvatel a promítněte do návrhu změny také potřeby na zajištění vybavenosti pro sportovní aktivity pro nové obyvatele i pro stávající obyvatele MČ
- míru stavebního využití (pro prostorové uspořádání) vyjádřenou IPP navrhněte s ohledem na charakter stávající okolní zástavby, zohledněte zejména na rodinnou zástavbu starých Černovic v ulici Havraní podél jižní části řešeného území.

Návrhem dále řešte potřebu vymezení ploch pro dopravu dle dokumentace „I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4“ (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016).

- navrhněte úpravu vymezení rozsahu funkčních ploch pro dopravu nezbytnou pro dopravní stavbu – přeložka silnice I/42 (Velký městský okruh)
- v souvislosti s úpravou vymezení ploch pro dopravu pro VMO řešte propojení obslužné komunikace z ulice Průmyslové podél tělesa VMO k podjezdu v ulici Havraní.

Změna se projeví ve výkresové části ÚPmB.

Využitelné podklady

Územně plánovací podklady (ÚPP):

- Územně analytické podklady statutárního města Brna 2016
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, BVK,2009), registrován v evidenci územně plánovací činnosti pod číslem 11872501
- Územní studie Černovice „Na Kaménkách" (atelier Kuba &-Pilař architekti, 02/2019)), registrována v evidenci územně plánovací činnosti (iLAS) pod číslem 90455262.

Jiné podklady:

- I/42 Brno VMO, Tahová studie v úseku Husovický tunel – D1, včetně HDM-4 (zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel PK OSSENDORF, 06/2016)

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

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

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Součástí návrhu změny **bude** vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neboť OŽP KÚ JmK ve stanovisku č.j. JMK 55986/2019 ze dne 26. 04. 2019 vyloučil významný vliv na lokality soustavy NATURA 2000 a **uplatnil** požadavek na vyhodnocení vlivů změn ÚPmB na životní prostředí.

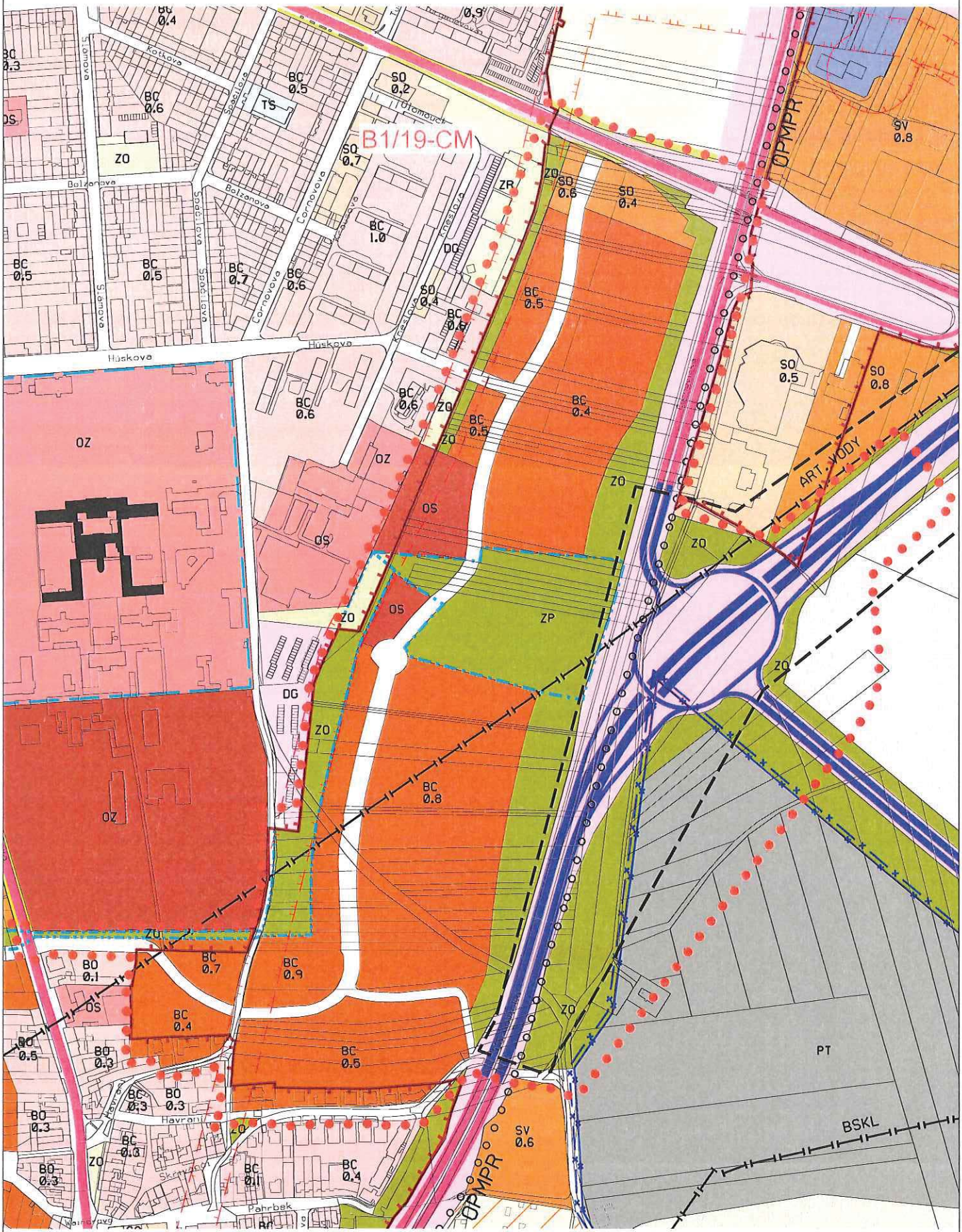
Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

orientační vymezení řešeného území o výměře cca 45,4 ha

MČ BRNO-ČERNOVICE

OBSAH ZMĚNY

B1/19-CM



Územní plán města Brna úplné znění k 30. 11. 2018

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

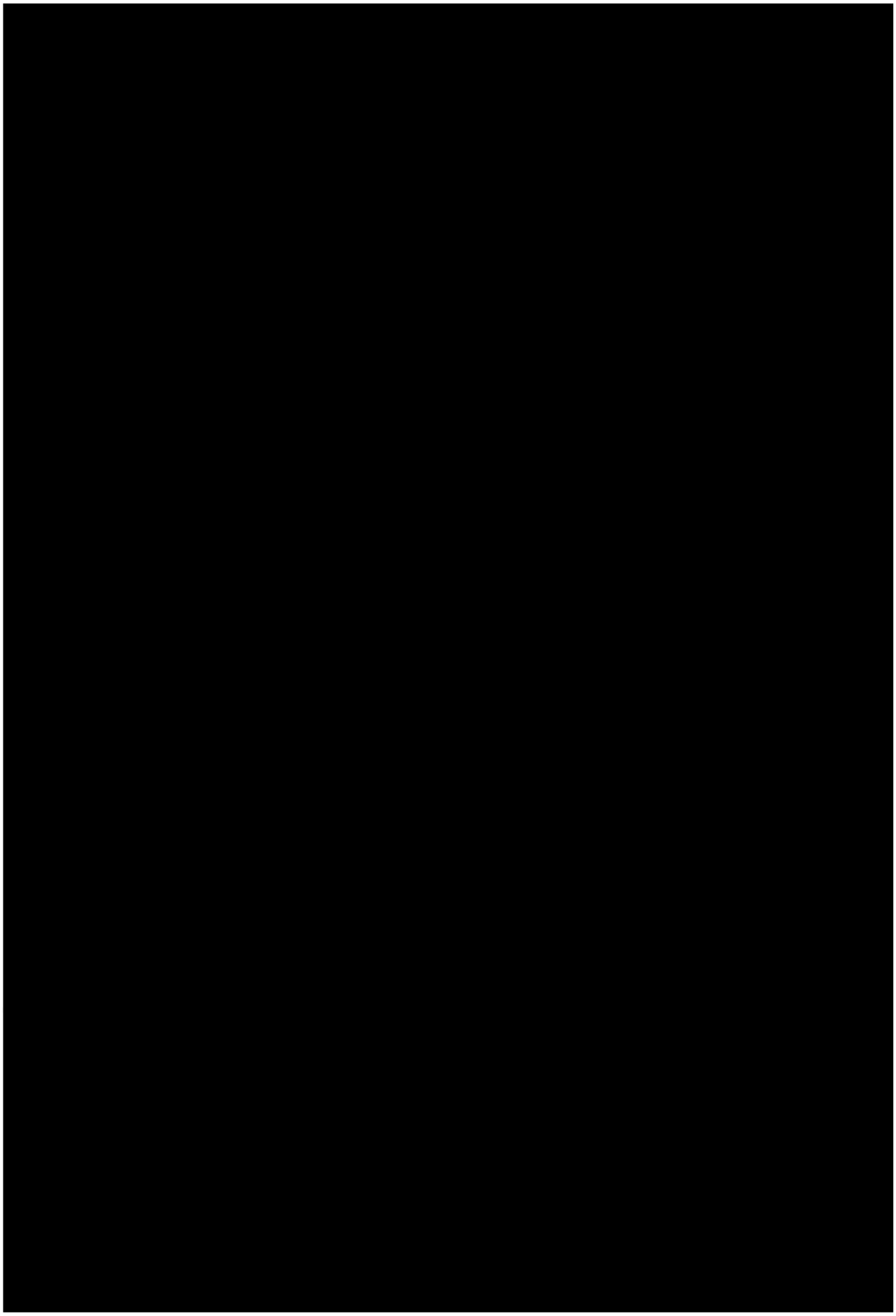
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

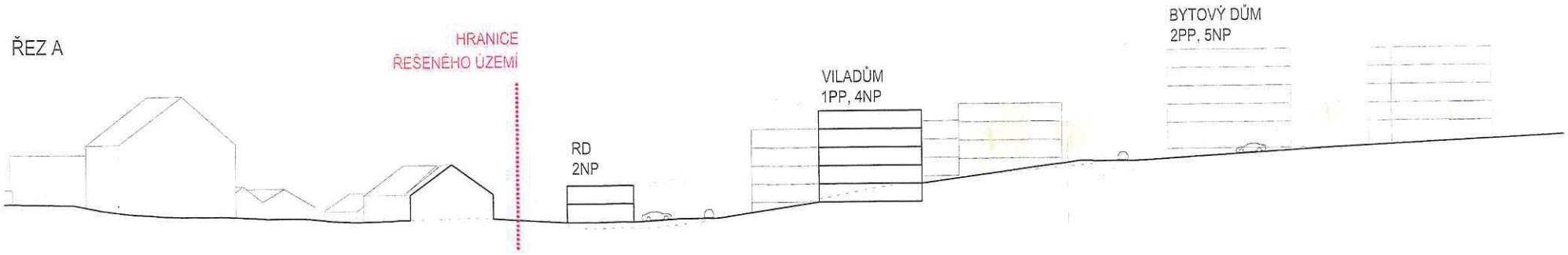
V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]





ŘEZ A



LEGENDA

- stávající objekty
- navrhované objekty
- vzrostlá zeleň
- hranice řešené plochy



ZHOTOVITEL : KUBA & PILAŘ ARCHITEKTI S.R.O.

OBJEDNATEL : STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

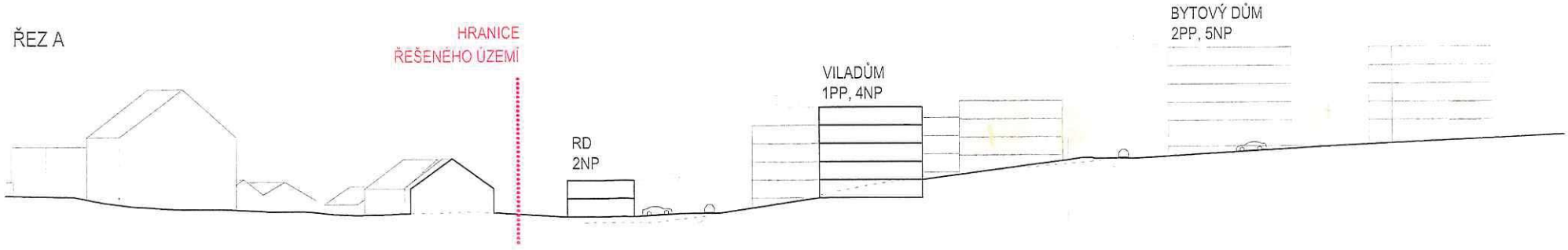
ÚZEMNÍ STUDIE ČERNOVICE "NA KAMÉNKÁCH"

B.15 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PROVĚŘENÍ UMÍSTĚNÍ MŠ A ZÁSTAVBY VILADOMY V JIŽNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

LISTOPAD 2019



ŘEZ A



LEGENDA

- stávající objekty
- navrhované objekty
- významná zeleň
- hranice řešené plochy



ZHOTOVITEL : KUBA & PILAŘ ARCHITEKTI S.R.O.

OBJEDNATEL : STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

ÚZEMNÍ STUDIE ČERNOVICE "NA KAMÉNKÁCH"

B.15 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PROVĚŘENÍ UMÍSTĚNÍ MŠ A ZÁSTAVBY VILADOMY V JIŽNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

LISTOPAD 2019



LEGENDA

FUNKČNÍ REGULACE - POZEMKY PRO VÝMĚZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKU

DIV	DIVIN	
B B	Z-O	pozemky bydlení v bytových domech
B A		pozemky bydlení v rodinných domech
Z-L		pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím
Z-O		pozemky občanského vybavení - veřejného vlastnictví, vlastní výstavbu
O-L		pozemky občanského vybavení - veřejného kultura, dávce, spolková činnost, bohoslu
O-A		pozemky občanského vybavení administrativa
A	A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
Z-P		pozemky místního zeleně zeleň parkové
Z-O	Z-O	pozemky místního zeleně zeleň přírodní

001 identitní vymezených pozemků

B B vůdčí funkčního typu

UNITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- pozemná plátna dlouhodobých vodení VVN a VN
- USES - bezkonkurenční
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LEŽÍ V OPIVR SRVO
- hranice řešené plochy

PROSTOROVÁ REGULACE - POZEMKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

- stavební čára
- stavební hranice
- 3,0 5,0 2,5 kóta vzdálenosti vodorovnosti a prostorových regulací
- vlastnictví parcel
- vymezené nějaké veřejné prostranství
- vyšší vyvýšení
- trasa pěšího průchodu pozemky
- zastavěné místnosti hranicí domy - zelenou
- stavební dominanta v území
- vymezené nárůdí stavební řádu objektu
- vyhlídka, vymezené stanovišti
- stavební
- dílnská hrába
- kvadra a regulačním vzorcem
- kvadrátní dvoumístní, maximální stavební
- pozemků pro umístění pozemních konstrukcí a separovaný nápad
- pozemků vodoměrů
- rozhraní pozemků
- rozdílné prostorové regulace
- vyšší vrcholy
- index pro jiné hranice
- typ zastavěné
- typ zastavěné
- počet NP hlavní stavby
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby
- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu (nástavba stavebního sokla)
- míra zastavění pozemku pro stavební sou
- vůdčí funkční regulace vyšší pozemku

typ zastavěné
- a - stavby vodě stojící
- p - s nemístnou stojící rodinné domy
- rd - rodinné domy v řadové zástavbě
- a - stavby vyvýšení areál
- b - typ zastavění není stanoven

typ zastavění
- a - zemní zastavení
- p - plochy zastavení
- a - typ zastavění není stanoven

ZHOTOVITEL : KUBA & PILAŘ ARCHITEKTI S.R.O.

OBJEDNATEL : STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO SMLOUVA Č.: 4113051663

ÚZEMNÍ STUDIE ČERNOVICE "NA KAMÉNKÁCH"

B 01 HLAVNÍ VÝKRES

ÚNOR 2019

1 : 2 000

MMB/0304062/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „Uváděná územní studie byla zpracována v návaznosti na výsledky urbanistické soutěže s cílem optimalizovat urbanistické řešení této rozvojové plochy. Studie byla následně zaevidována jako podklad pro změnu územního plánu a pro tvorbu nového územního plánu. V této studii byly vyjmenovány nekapacitní úseky kanalizace přímo navazující na rozvojovou plochu. Jak je ve studii uvedeno, podkladem územní studie byla mj. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018). Hlavním cílem této studie proveditelnosti bylo nastavení koncepce odkanalizování kmenové stoky E za podmínek stanovených Generelem odvodnění města Brna a Kanalizačním řádem města Brna s ohledem na umožnění maximálního rozvoje (výhledového stavu) v povodí kmenové stoky E. Investice do stokové sítě podle Generelu odvodnění města Brna a podle studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E jsou celoměstského významu a město Brno je prostřednictvím svého příslušného odboru řeší. Rada města Brna (R8/053, 2019) schválila investiční záměr Dostavba kmenové stoky EI první etapa (Hájecká - Nová Mosilana - Charbulova. Obsahuje i rekonstrukci kmenové stoky E a rozšíření retenční nádrže Ráječek). Akce byla zařazena do operativního plánu investic. Územní plán na základě posouzení všech podkladů a souvislostí vyhodnotil a potvrdil nutnost podmínit novou výstavbu Na Kaménkách (upravené značení rozvojové lokality pro druhé projednání - C8) realizací této investice. Tato problematika byla znovu posuzována v rámci Správy Generelu odvodnění - část Kanalizace (K-237 - 07/2020) a vzhledem k zatížení vodního toku znečištěním ze stávajících odlehčovacích komor a skutečnosti, že předmětná výstavba bude tzv. "na zelené louce" - potvrdila nutnost realizace podmiňující investice do kanalizace pro rozvoj tohoto rozsahu. Rovněž Městská část Černovice ve svých připomínkách k návrhu územního plánu požaduje, aby byla podmíněnost výstavby Na Kaménkách realizací nové stoky EI a rozšířením retenční nádrže Ráječek v kartě lokality ponechána. Její požadavek byl vyhodnocen jako oprávněný."

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Uváděná územní studie byla zpracována v návaznosti na výsledky urbanistické soutěže s cílem optimalizovat urbanistické řešení této rozvojové plochy. Studie byla následně zaevidována jako podklad pro změnu územního plánu a pro tvorbu nového územního plánu. V této studii byly vyjmenovány nekapacitní úseky kanalizace přímo navazující na rozvojovou plochu. Jak je ve studii uvedeno, podkladem územní studie byla mj. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018). Hlavním cílem této studie proveditelnosti bylo nastavení koncepce odkanalizování kmenové stoky E za podmínek stanovených Generelem odvodnění města Brna a Kanalizačním řádem města Brna s ohledem na umožnění maximálního rozvoje (výhledového stavu) v povodí kmenové stoky E. Investice do stokové sítě podle Generelu odvodnění města Brna a podle studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E jsou celoměstského významu a město Brno je prostřednictvím svého příslušného odboru řeší. Rada města Brna (R8/053, 2019) schválila investiční záměr Dostavba kmenové stoky EI první etapa (Hájecká - Nová Mosilana - Charbulova. Obsahuje i rekonstrukci kmenové stoky E a rozšíření retenční nádrže Ráječek). Akce byla zařazena do operativního plánu investic.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů města Brna, a to na úpravu podmínky pro výstavbu,

kterou je vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek. Úprava spočívá v doplnění "pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak". Upravená podmínka, tj. podmínka výstavby je vybudování kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak, bude umožňovat pružnější reakci na požadavky výstavby, pokud to situace v území, prověřená v rámci Správy Generelu města Brna, umožní. Na základě výsledků projednání byly zájmy města Brna zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání byl upraven.
Na základě požadavků došlo k úpravě vymezení rozvojových lokalit C-7 a C-8 tak, že lokalita C-7 byla vymezena jen v jižní části území, zahrnuje plochy B/v3, B/r2, V/a2 a Z a nese stávající název Havraní-Černovická a vymezení rozvojové plochy C-8 bylo rozšířeno jižním směrem tak, aby lokalita zahrnovala i plochy B/v3 a C/v3 (zařazené do plochy C-7) a pojmenování bylo změněno na C-8 Na Kaménkách, podmínka podmíněnosti výstavby realizací nové kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna (GOmB) neprokáže jinak, zůstává pro lokalitu C-8. Podmíněnost u položky Kanalizace ke kmenové stoce EI nebude uvedena u malé lokality C-7. To vyplývá z principu návrhu podmiňujících investic pro rozvojové lokality v povodí kmenové stoky E - v Odůvodnění je uvedeno: "Podmínka vybudování kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek je platná pro všechny rozvojové lokality v jejím povodí, které mají plochu přes 10,0 ha, nebo přesahují počet obyvatel a pracovních příležitostí v součtu 1 000 osob." Touto úpravou je námitce částečně vyhověno.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Upozorňujeme, že dne 28.03.2023 byla schválena možnost využití územně plánovacího podkladu Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (dále jen "AGOMB"), který nahrazuje Generel odvodnění města Brna - D. Část kanalizace. Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E (Aquatis, 2018) byla do AGOMB zahrnuta. Na základě AGOMB došlo k úpravě v NÚP 2024, nicméně tato změna nemá na vyhodnocení Vaší námitky vliv.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje u předmětné plochy (B/r2) zvýšit výškovou úroveň zástavby z úrovně 2 na úroveň 3 a dále požaduje změnit strukturu zástavby ze struktury rezidenční (r) na strukturu volnou (v).
Vzhledem k potřebě zachovat školské zařízení na adrese Charbulova 137 pro tyto účely i do budoucna, je dán ve vztahu k požadavku MČ pokyn vymezit pozemky par.č. 2153, 2154 k.ú. Černovice jako návrhovou plochu veřejné vybavenosti V/a2, ke které bude funkčně přičleněn i navazující pozemek parc. 2164, k.ú. Černovice, který je v majetku SMB. Předmětná plocha bude tudíž vymezena jako plocha veřejné vybavenosti (V/a2).

V daném území došlo na základě Pokynu č.4 Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022 k úpravě Návrhu nového ÚPmB 2024 a to tak, že je na parc.č. 2164, k.ú. Černovice sledováno využití pro bydlení, které bylo předmětem bezúplatného převodu tohoto pozemku z majetku České republiky do majetku města Brna a kterým je město Brno smluvně i legislativně vázáno. Z tohoto důvodu objekty na parc.č. 2153 a 2154, k.ú. Černovice (bez parc.č. 2164, k.ú. Černovice) nelze vymezit jako samostatnou plochu pro občanské vybavení veřejné z důvodu její podměrečnosti. Objekt staré školy na adrese Charbulova 137 bude i nadále sloužit ke stávajícímu účelu jako integrovaný jev (viz kap. 6.2 textová část NÚP). MŠ bude řešena na stávající ploše pro školství Kneslova.

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

Zpracovatel vzhledem k charakteru okolní zástavby určil výškovou úroveň 2 jako vhodnou. Dle kapitoly 6.4.2 lze ve svažitém terénu postupným odskočením držet i maximální výšku (názorně viz obrázek 1 a 3 v příslušné kapitole) a dále lze nad horní stanovenou mez 10 m vystavět sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 m a maximálním sklonem 45° nebo jedno ustupující podlaží o maximální výšce 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a alespoň jedné další vnější obvodové stěny minimálně o 2,0 m. Struktura zástavby rezidenční (r) je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), doplněné o objekty občanské vybavenosti. Zpracovatel vzhledem k charakteru okolní zástavby určil strukturu zástavby r jako vhodnou (realizace bytových domů malého měřítka je možná).

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětné plochy (B/r2) zvýšit výškovou úroveň zástavby z úrovně 2 na úroveň 3 a dále požaduje změnit strukturu zástavby ze struktury rezidenční (r) na strukturu volnou (v).
Návrh výškové úrovně "2" a charakter zástavby "r" v jižní části předmětné plochy je navržen zcela v souladu se zmíněnou ÚS Na Kaménkách z roku 2019, ve které je pro tuto lokalitu stanoven počet NP 2, tudíž je výšková úroveň zcela dostačující (ve shodě se sousední stabilizovanou zástavbou B/r2).
V severní části předmětné plochy je však možné akceptovat zvýšení výškové úrovně i změnu struktury zástavby na B/v3. Důvodem je návaznost na návrhové plochy obdobného charakteru severně od předmětné 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.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná plocha C/v3 je zcela v souladu s ÚS Na Kaménkách, která pro toto území určuje maximální počet NP 5, pro což je výšková úroveň 3 zcela dostatečná. V návrhových plochách lze umístit objekty vyšší než stanovuje horní mez, a to buď o jedno nadzemní podlaží odstoupené od fasády domu minimálně o 2 metry a s maximální výškou 3,5 metru, nebo lze nad tuto hranici umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 metru a s maximálním sklonem 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.

Námitka č.5

MMB/0304062/2020
Námitky

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha B/v3 v rozvojové lokalitě C-7 je zcela v souladu s ÚS Na Kaménkách, která pro toto území určuje maximální počet NP 5, pro což je výšková úroveň 3 zcela dostatečná. V návrhových plochách lze umístit objekty vyšší, než stanovuje horní mez, a to buď o jedno nadzemní podlaží odstoupené od fasády domu minimálně o 2 metry a s maximální výškou 3,5 metru, nebo lze nad tuto hranici umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,5 metru a s maximálním sklonem 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.

7549

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0304070/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739be93

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0304070
Přl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

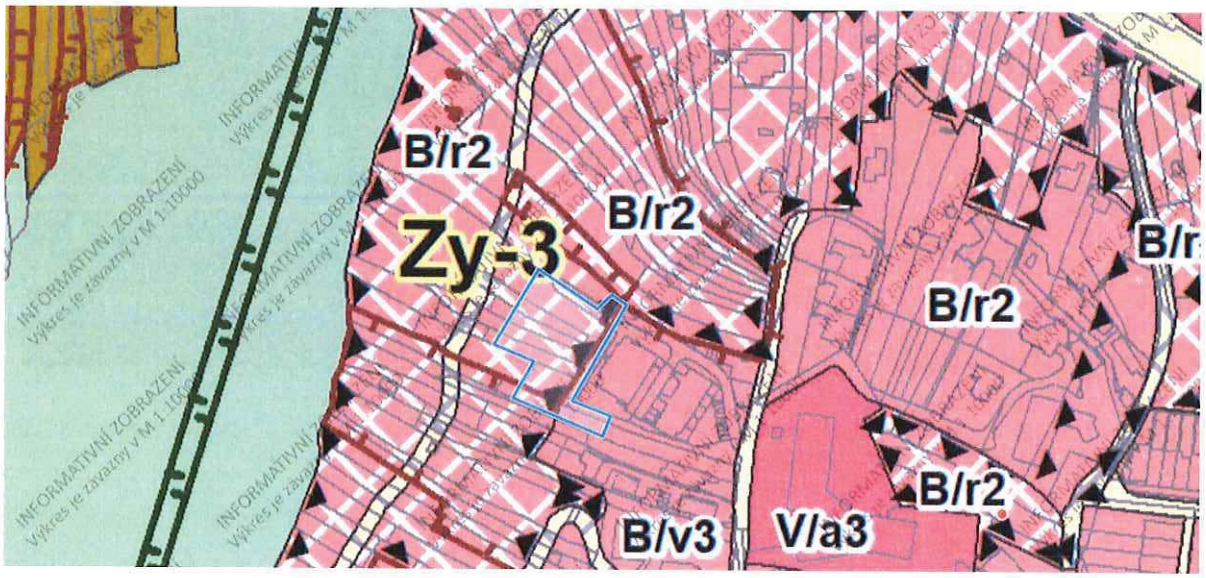
Podatel		
Typ subjektu:	**Právnická osoba**	
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**	
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha	
Kontakt:	**Kontaktní osoba:**	[redacted]
	Email:	
Vlastnický vztah podatele:	vlastník dotčených pozemků v k.ú. Žabovřesky s p.č. 5487/1, 5486/1, 5486/3, 5485, 5483/1, 5483/5, 5481/21, 5481/34, 5481/33, 5270/1, 5484/6, 5484/1, 5484/3, 5484/4	

Námitka	číslo:	1

Podáváme námitku ke grafické části návrhu a konkrétně k navržené výškové úrovni zástavby 2 v ploše Zy-3.
Požadujeme změnit výškovou úroveň zástavby na 4.
Geomorfologické poměry – velmi svažitý terén a převládající skalní podloží umožňuje pouze kaskádovitou výstavbu objektu, což znamená, že rozdíl mezi vstupním patrem (v patě kopce) a atikou nejvyšší části dosahují námi navržené výškové úrovně čtyři. Důvodem je mimo jiné i nemožnost oslunění a přirozeného osvětlení nejnižších podlaží, kde je možné uvažovat pouze s parkováním a technickým zázemím objektu. Bydlení pak převládá až ve vyšších podlažích. Námi navržená zástavba umožňuje výstavbu objektu přístupného z přilehající komunikace u stávajících bytových domů a přitom šetrné zakomponování objektu do svažitého terénu. Celým objemem nad terén se tak i při stanovení úrovně zástavby 4 projeví hmota objektu pouze ve 2 nadzemních podlažích. Přílohou přikládáme řez z námi připravované dokumentace, který prokazuje složité terénní poměry a optimální osazení objektu. Námi navržený objekt disponuje třemi nadzemními a třemi podzemními podlažími. Takto navržený objekt vychází z dnes platného územního plánu se stanovenými regulativy (např. IPP 1,5), požadujeme tedy zachování možnosti zástavby v tomto místě dle dnes platného územního plánu.

Námitka číslo 1 (zákres)

1



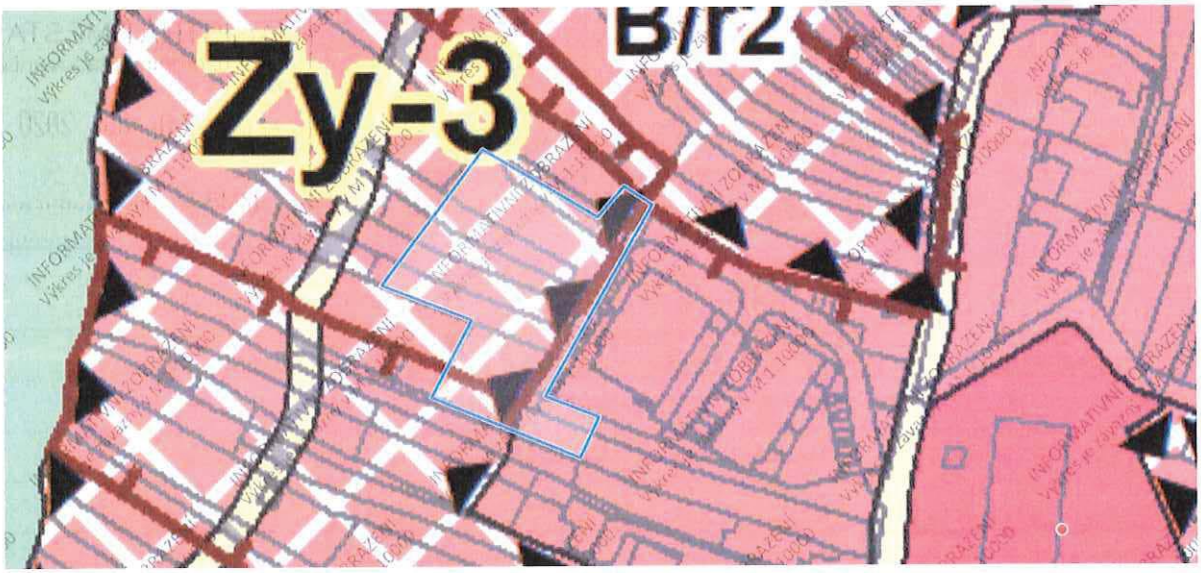
1

Námitka	číslo:	2

Podáváme námitku ke grafické části návrhu, konkrétně k navržené struktuře zástavby r-rezidenční nízkopodlažní v ploše Zy-3.
Požadujeme v návrhu stanovit strukturu zástavby na v-volnou.
Navržená struktura zástavby r – rezidenční nízkopodlažní neumožňuje umístění objektů v tak složitém terénu, jaký je v lokalitě Zy-3, viz námitka č. 1 k této lokalitě. Námi zpracovávaná dokumentace pro stavební povolení v souladu s platným územním plánem města Brna uvažuje s umístěním bytového domu, který navazuje na stávající zástavbu bytovými domy na ulici Bochořákova a která vychází ze stávajícího územního plánu města Brna.

Námitka číslo 2 (zákres)

1



1

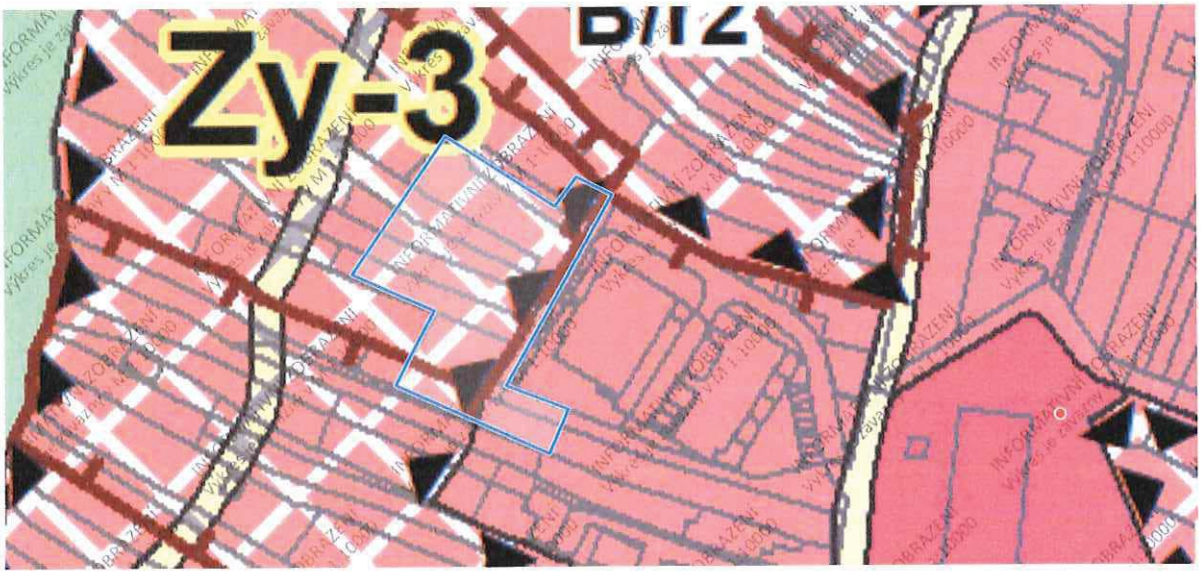
Námitka	číslo:	3

Podáváme námitku ke grafické části návrhu a požadujeme, aby byla plocha pod našimi pozemky v zákresu vyčleněna jako samostatná zastavitelná (návrhová) plocha, která odpovídá současnému stavu územnímu plánu a připravované dokumentaci pro připravovanou výstavbu.

Přílohou k našim námitkám přikládáme řez objektem a situační výkres

Námitka číslo 3 (zákres)

2



2

V BRNĚ dne 29.6.2020

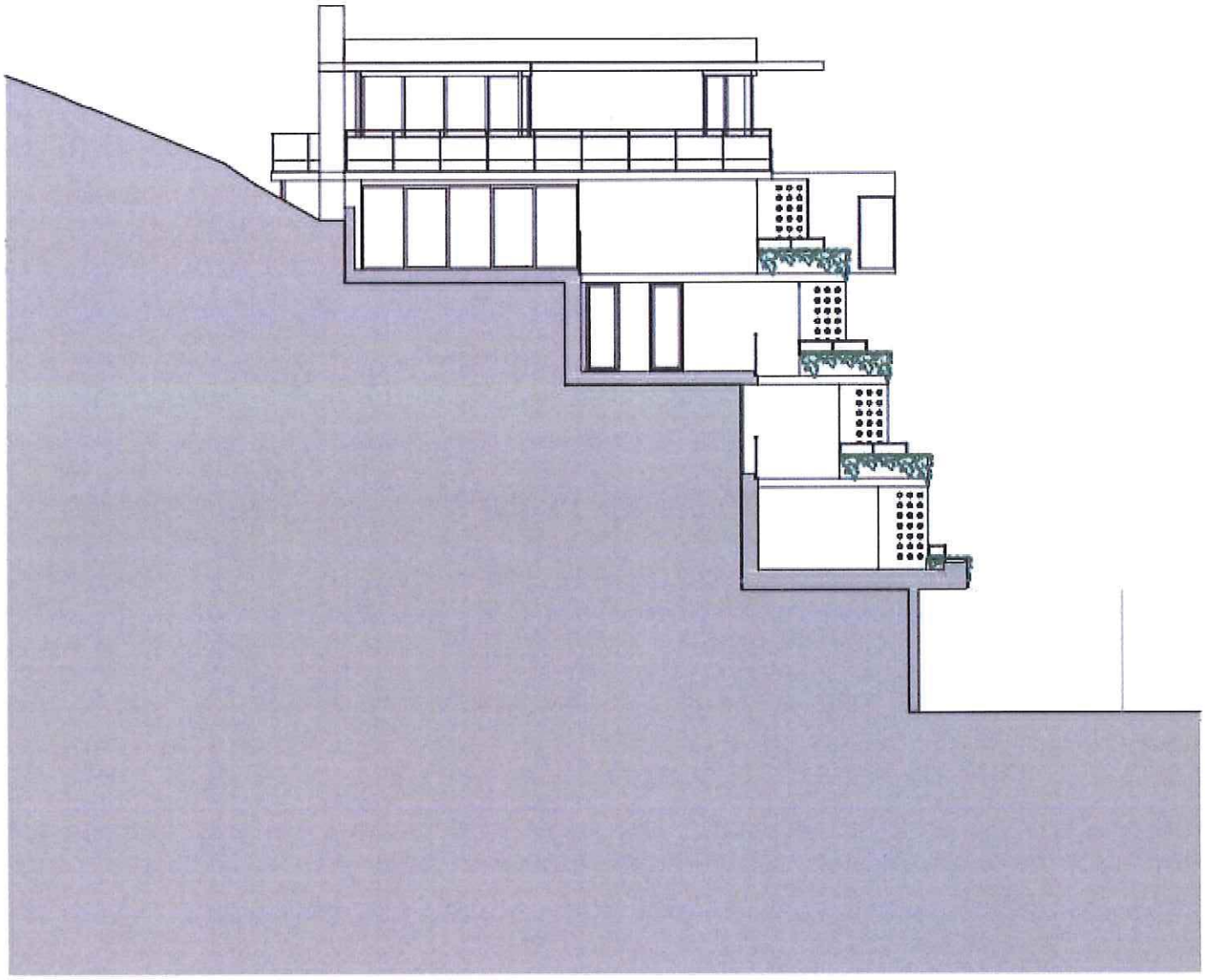
Podpis [redacted]

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

[redacted]elopment otevřený podílový fond
řežní 620/3, 186 00 Praha 8
5160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
došova 4392/7, 615 00 Brno

Řez bytovým domem Bochořákova

Dle studie od arch. Pelčáka



AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

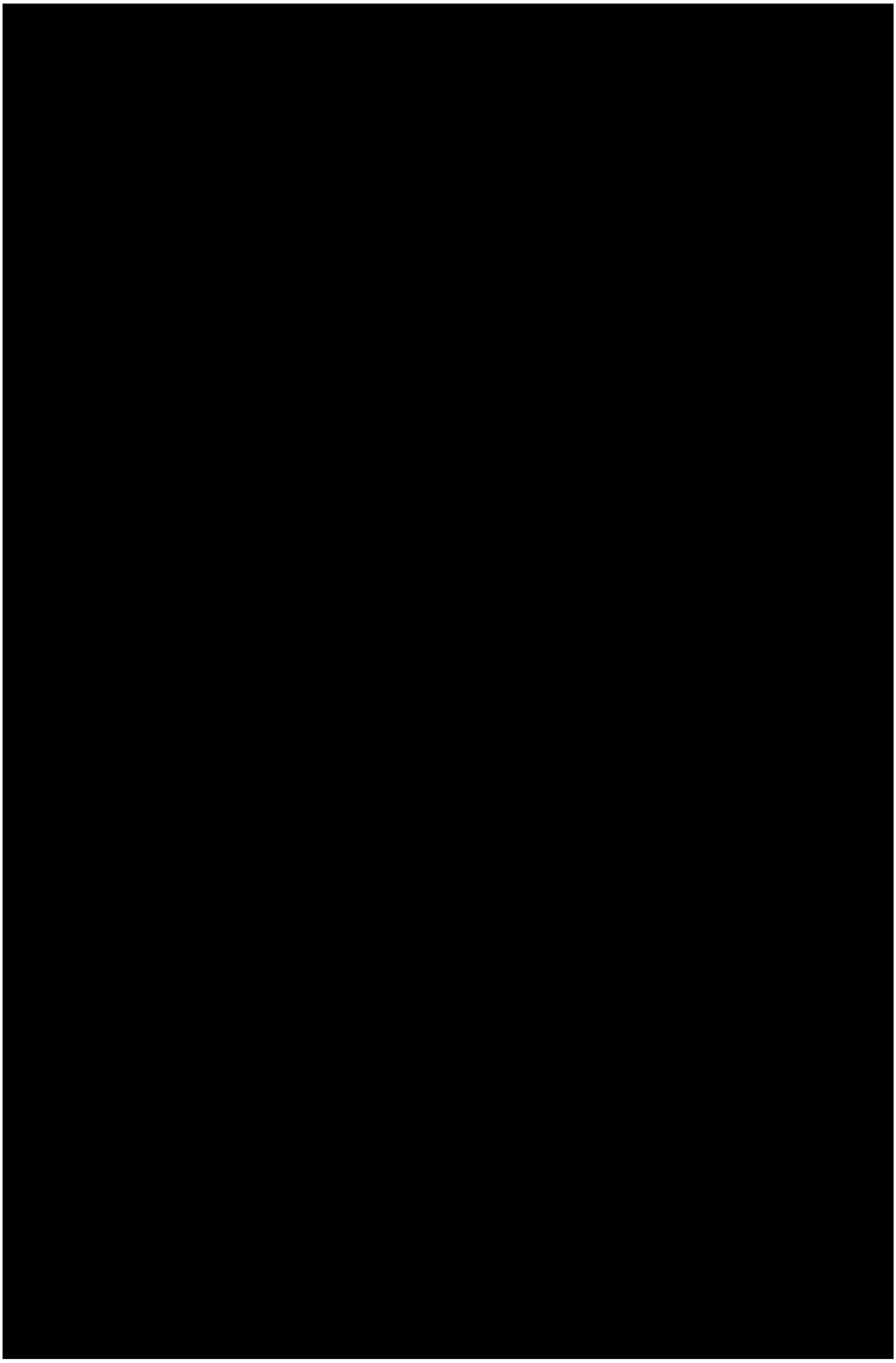
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]





LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ STAVBY
- REZIDENCE VIA
- OPĚRNÉ ZDI
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY KOMUNIKACÍ
- TERASY NA TERÉNU
- ZELEŇ
- ZELENÁ STŘECHA
- VSTUP DO OBJEKTU
- VJEZD DO OBJEKTU
- VYMEZENÍ ROZSAHU VĚC. BŘEMENE K ČÁSTI SOUSEDNÍHO POZEMKU

POZN.
NÁVRH DISLOKOVANÉHO PARKOVIŠTĚ PŘI VJEZDU DO ÚZEMÍ MÁ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER. PŘESNÝ NÁVRH BUDE VYTVOŘEN NA ZÁKLADĚ ZAMĚŘENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ NEBYLO V DOBĚ ZPRACOVÁVÁNÍ TETO STUDIE K DISPOZICI. VYBUDOVÁNÍ PARKOVACÍCH MÍST JE PODMÍNĚNO PŘELOŽENÍM ROZVODNÝCH SKŘÍNÍ A INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ, KTERÉ SE V MÍSTĚ NYNÍ NACHÁZÍ.

MMB/0304070/2020
Námitky

MMB/0304070/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zařazení předmětných pozemků do návrhové plochy bydlení B/r2 vychází z varianty č. II. Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB (ve všech třech variantách konceptu byl Váš i okolní pozemky součástí plochy bydlení B/r2). 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 zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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:

Naznačené vymezení samostatné funkční plochy by bylo podměrečně a z toho důvodu graficky nezobrazitelné (cca 2 800 m2).

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

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

7419

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304134
Příl.:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	HH-10

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0304134/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bed5

Jsme občané města Brna	Jsme podílovými spoluvlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Horní Heršpice, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Horní Heršpice
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Podáváme námitku v vztahu k ploše K, sousedící s naším pozemkem, neboť na tomto pozemku dochází k nepochopitelnému rozšířené plochy K, dochází k jejímu nelogickému „výkroji" a současně podáváme námitku k navýšení stavby protipovodňových opatření, neboť se domníváme, že by zcela postačovalo, aby od hranice pozemku vedla tato čára rovnoběžně s tokem řeky (území H) a volně navozovala na lokalitu označenou T.

Rozšíření plochy K nemá absolutně žádné odůvodnění a fakticky znemožňuje na části našeho pozemku jakoukoliv stavbu, která by navazovala na plochu E/a2, které jsou v současné době zastavěny průmyslovými objekty a i tento náš pozemek by měl být určen pro tuto zástavbu. Pokud se týká zamýšlené komunikace, která by snad měla vést přes tento pozemek, pak zbudování této komunikace by bylo v rozporu s ochranou životního prostředí, jsme přesvědčeni, že stávající přístup do této lokality je naprosto dostačují. Podle našeho názoru by tak docházelo ke zbytečným nákladům z hlediska protipovodňových opatřeních a k znehodnocení části našeho pozemku.

V Brně dne 30.6.2020	Podpis: …. [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

JUDr. Leona Grumlíková

advokát

IČ 66204046, osv. ČAK č. 11386

Údolní 61
602 00 Brno
Česká republika
ID schránky: 2cvhmsz

Tel,fax: +420 542 214 616
+420 542 216 401
+420 542 212 062
e-mail: census@sky.cz

Já, podepsaný [redacted]

zmocňuji adv[redacted] Českou advokátní komorou v Praze pod č. 11386, se sídlem Údolní 61, 602 00 Brno

aby mne ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškerá právní jednání, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky včetně mimořádných opravných prostředků, námitky, nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, správního řádu, soudního řádu správního, exekučního řádu, zákoníku práce, insolvenčního zákona a daňového řádu.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času advokátovi JUDr. Leoně Grumlíkové. Jsem povinen tuto odměnu a výlohy zaplatit, kdykoliv mi budou vyúčtovány, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byly přisouzeny vůči odpůrci. Jsem povinen složit přiměřenou zálohu podle postupu prací.

V Brně dne: 29. 06. 2020

[redacted]

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu

[redacted]

MMB/0304134/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně, protipovodňovými opatřeními a komunikací HH/7 na pozemku p.č. 875/5 k.ú. Horní Heršpice.

Plocha krajinné zeleně je v předmětné lokalitě určena zejména v souvislosti s překryvným režimem územního systému ekologické stability - lokálním biocentrem (RK1485/C3) vloženým do regionálního biokoridoru vodního toku řeky Svratky.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1485/C3 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.

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Ohrázování je navrženo za účelem ochrany plochy pro bydlení, tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou ohrázovány. Vymezení retenčního prostoru je nutné pro kompenzaci omezení rozlivu vlivem ohrázování.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna. Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Ve vztahu k předmětné komunikaci HH/7 uvádíme, že v předmětném území je dlouhodobě sledováno toto komunikační propojení a v obdobném rozsahu jsou pozemky dotčeny v současné době v Územním plánu města Brna, tedy je potvrzena dlouhodobá koncepce rozvoje území.

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné měnit rozsah plochy krajinné zeleně "K" a skladebných částí ÚSES a protipovodňových opatření na části pozemku p.č. 875/5 k.ú. Horní Heršpice, 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..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.

I přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu - již v platném ÚPmB je na pozemku p.č. 875/5 k.ú. Horní Heršpice zčásti vymezena plocha krajinné zeleně s aktivní zónou záplavového území a komunikace.

MMB/0304134/2020
Námitky

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

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo v souvislosti se změnou trasování záměru HH/7 k úpravě řešení a předmětný pozemek p.č. 875/5 v k.ú. Horní Heršpice již není dotčen tímto záměrem komunikace HH/7 (viz výkres 2.2 Souhrnný výkres dopravy).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2023
Č.j. MMB: 0304411
Příl.:

7880

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

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: .....
Trvale bytem: .....

Jsem – ~~nejsem~~* ~~spolu~~/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou [redacted]

(* nehodící se škrtněte)

Námitky – Připomínky* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Námitka/Připomínka* č. 1:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky-Řečkovice-Ivanovice, návrhové plochy Me-4 (na konci ul. V Újezdech) a R-3 (Řečkovická kasárna a okolí)

- **Obsah**

1-4

- Nesouhlasím s novou komunikací Medlánky-Ivanovice a požaduji její vypuštění z návrhu územního plánu.
- Požaduji změnit plochy C/v3 a B/v3 v návrhové ploše Me-4 na plochu městské zeleně Z pro vybudování nového Medláneckého parku.
- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována.
- Požaduji vypuštění územních rezerv B-7, B-8 a C-2 a zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu.

1-4

- **Odůvodnění**

- Povolením bytové výstavby kolem Řečkovických kasáren a její napojení sběrnou komunikací do Medlánek na ulici V Újezdech a Hudcovu nelze dodržet zákonné limity hluku z dopravy u stávající výstavby na ulici V Újezdech a Hudcova. Měřením hluku z dopravy Krajskou hygienickou stanicí na ulici V Újezdech (u křižovatky V Újezdech/Nadační) bylo prokázáno již nyní limitní hodnota 53,5 dB hluku (měřeno pro denní dobu 6-22 hod). V případě povolení další bytové výstavby a její napojení na ulici V Újezdech se tato hluková zátěž z dopravy prokazatelně zvýší a překročí platný limit 55 dB pro denní dobu. Stávající výstavba při ulici V Újezdech je postavena tak blízko sběrné komunikaci, že nelze dále vysadit stromy, keře a izolační zeleň, která by hlučnost a prašnost z dopravy snížila.

- Dalším měřením Státního Zdravotního Ústavu a Krajskou hygienickou stanicí ze dne 28. 4. 2011 a 4. 5. 2011 byla prokázána hluková zátěž na ulici V Újezdech 56,4 dB +- 1,7 dB. Hygienický limit pro území je dán zákonem na 55 dB. Je tedy prokázána přinejmenším limitní hluková zátěž z dopravy již dnes. Povolením další zástavby a silniční propojkou Medlánky-Ivanovice dojde k dalšímu značnému nárůstu dopravy a překročení hygienických limitů hluku. Plánovači tyto limity musí nekompromisně respektovat. (Odkazuji i na precedenční rozsudky Nejvyššího soudu 7 Tdo 991/2005 z 15. listopadu 2005 a Evropského soudního dvora C-237/ 07 z 25. 7. 2008.)

- Je zcela zřejmé a prokázáno dopravní studií MČ Medlánky (2011), že hlavní dopravní proud pojede směrem do Brna přes ulici V Újezdech a Hudcovu a z Brna naopak.

- Navrhovaná zástavba za Řečkovickými kasárnami (plochy Cv3, Bv3 – smíšená obytná a bytová, volná, výška 16m) neodpovídá výšce a druhu stávající zástavby při ulici Terezy Novákové (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m). Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.

- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.

- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

- V neposlední řadě odůvodňuji velkým záborem kvalitní zemědělské půdy I, II a III stupně ochrany

- V konceptech nového ÚP bylo počítáno s velkou plochou městské zeleně na konci ulice V Újezdech, která nyní v návrhu zcela chybí. U Ivanovic se počítá s plochou městké zeleně Z u Medlánek nyní nikoliv. Návrh vůbec nepočítá s nedávnou výsadbou na pozemcích v této lokalitě plocha Me-4. Změnou ploch Cv3 a Bv3 v ploše Me-4 na plochu městské zeleně dojde k rozvoji těchto výsadeb a umožní realizaci nového Medlánekého parku mezi Medlánkami a Řečkovicemi. Dojde k posílení rekreační a pobytové funkce pro stávající i nové obyvatele.

Námitka/Připomínka* č. 2:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro bytovou výstavbu B-6 (zahrady při ul. Vycházková a Turistická) a komunikací O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

- **Obsah**

5

- Požaduji vypuštění územních rezerv B-6 (Medlánecké zahrádky) a územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a zachování ploch zahrádek I.

5

- **Odůvodnění**
  - Povolením územních rezerv pro budoucí povolení výstavby v zahrádkách a její napojení silnicemi na ulici V Újezdech/Nadační a Purkňovu dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
  - Jako vysoce problematické a nevhodné vidím navrhovanou územní rezervu pro zástavbu zahrádek pod vrcholem Bosně a silniční propojení z ul. V Újezdech/Nadační na ul. Turistickou (u křížku), která je vedena těsně kolem dětského hřiště a přes biokoridor kolem Medláneckého potoka. Dále pak silniční průtah z ul. Turistické (u křížku) na ulici Purkyňova.

Námitka/Připomínka* č. 3:

- **Vymezení dotčeného území**

  Medlánky-Komín, silnice kolem Medláneckého letiště a nový zadní vstup do ZOO

- **Obsah**

6-8

  - Požaduji vypuštění nového zadního vstupu do ZOO a k ní navrhované silnice kolem Medláneckého letiště (území přestavby, které umožňuje stavbu silnice).
  - Požaduji vypuštění silnice kolem letiště z veřejně prospěšných staveb (Vy/O/0346)
  - Požaduji zmenšit rozsah plochy pro rozvoj ZOO tak, aby byl vytvořen prostor pro plynulý přechod areálu do přírodního zázemí v krajině a umožněno nezbytné doplnění trvalých liniových prvků krajinné zeleně pro posílení vodozádržných funkcí krajiny, boj se suchem a migraci rostlin a živočichů.

6-8

- **Odůvodnění**
  - Silnice kolem Medláneckého letiště a její přivedení k novému zadnímu vstupu do ZOO nenávratně poškodí rekreační lokalitu využívanou vícero městskými částmi.
  - Pro zachování současných rekrečních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.
  - V ZOO Brno je dlouhodobě plánována nákladná investice za stovky milionů do vybudování nového vstupu s parkovištěm od ulice Ondrovy a do nových atrakcí.
  - K přesměrování návštěvníků mimo tento hlavní vstup není žádný důvod a navíc je ekonomicky nehospodárné nejen pro ZOO, ale i pro město (budování nákladné komunikační infrastruktury, zatěžování dalších oblastí bydlení dopravou) a jeví se jako účelové.
  - V okolí letiště jsou dle opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20) stanovena ochraná pásma, mimo jiných také proti klamavým a nebezpečným světlům. Tyto ochraná pásma budou povolením silnice kolem Medláneckého letiště porušena.

Námitka/Připomínka* č. 4:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

- **Obsah**

9

10

- Nesouhlasím s povolením výstavby bytových domů, které umožňují plochy C/v3 (plocha smíšená obytná) a požaduji jejich změnu na plochy W/v3 (komerční vybavenost/kanceláře).
- Nesouhlasím s navrhovanou sběrnou komunikací z technologického parku k ZŠ Hudcova a požaduji změnu na plochu přestavby od navrhované nové konečné tramvaje č. 12 (u stávající panelky) k ZŠ Hudcova.

9

10

- **Odůvodnění**
  - V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty nikoliv bytové domy
  - Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánkách, která je již nyní na hranici kapacity
  - Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu. Z těchto důvudů nelze přivést ještě shora na křižovatku Hudcova u školy kapacitní sběrnou komunikaci z lokalit Technologického parku.
  - Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

Výše uvedené námitky/připomínky* dále odůvodňuji a požaduji:

Požaduji dodržet:
Požaduji aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektovaná závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábory nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábory a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území. - Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace. - Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medlánkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba v lokalitě za Duhovými Poli směrem k Ivanovicím, případně bytová výstavba na úkor zahrádek a nové silniční spojky s Ivanovicemi, Komínem a průtahy Medlánkami by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 29. 6. 2020 Podp[redacted]..

MMB/0304441/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medlánkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.
Vyhodnocení z r. 2020:
„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.
V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadujete změnit v návrhové ploše Me-4 plochy C/v3 a B/v3 na plochu městské zeleně. Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP nebudou návrhové stavební plochy bydlení B a smíšená obytná C v části lokality Me-4 (severně ulice V Újezdech) vymezeny. Zůstane zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond, požadovaná plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost.

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

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Podatel požadujete v rozvojové lokalitě R-3 snížit výškovou úroveň a strukturu zástavby v plochách B a C z v3 na r2. To by však znamenalo eliminovat úroveň vhodnou pro městskou zástavbu v úrovni 6-16 m na úroveň pro rezidenční zástavbu s rodinnými domy do úrovně jen 10 m. Lokalita není určena pro výstavbu rodinných domů, je vhodná zejména pro zástavbu nízkopodlažních obytných

domů. Pouze v okrajových plochách navazujících na výstavbu stávajících rodinných domů byla zvolena výšková úroveň 2.
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Věcný obsah námitky byl uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
Plochy smíšené obytné C/k3 (potažmo C/v3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

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

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip 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-7, B-8 a C-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-7). V současné době je žádoucí aktivovat územní rezervu B-8 pro bydlení a C-2 na k.ú. Medlánky pro smíšené využití… “.

Na základě uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-7 z návrhu ÚPmB vypustit a územní rezervu B-8 aktivovat pro bydlení a C-2 pro smíšenou funkci v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a územních rezerv O-5 a O-6 pro veřejná prostranství. Z důvodu nesouhlasu MČ Brno-Medlánky s rozvojem na k.ú. území Medlánek bude územní rezerva B-6 vypuštěna a území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021 a 27.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, jednou z nich bylo i vypuštění územních rezerv na území Medlánek v souladu s požadavky MČ Brno-Medlánky. Z tohoto důvodu lze námitce částečně vyhovět a územní rezervu B-6 vypustit s tím, že území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.
Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách.
Územní rezerva O-6 bude ponechána v nezměněné podobě, koridor územní rezervy O-5 bude upraven a veden v pokračování územní rezervy O-6 směrem k záměru R/1.

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

Námitka č.6 Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a

prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu" komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci" nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín – Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).
Rozvojová lokalita Kn-6 pro rozvoj Zoologické zahrady musí mít územním plánem zajištěnou možnost dopravního napojení. Vymezení plochy veřejných prostranství pro zajištění dopravního napojení do západního vstupu ZOO tedy nelze vypustit.
Z výše uvedeného dále vyplývá, že veřejně prospěšná stavba Vy/O/0346 zůstane zachována.

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

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

Námitka č.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Rozsah rozvojové plochy Kn-6 "Zoologická zahrada" zpracovatel vyhodnotil na základě II. varianty Konceptu, která byla upravena na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018; a vychází taktéž z Generelu rozvoje ZOO města Brna z roku 2006. Plocha je určená pro expozici Safari. Zahrnuto je i plánované lokální biocentrum s regionálním biokoridorem.

Územní plán se netvoří na období v řádech jednotek let, ale na období několika desetiletí. Z toho důvodu nelze k vymezování nových návrhových ploch přistupovat prizmatem aktuálních plánů a projektů, ale je nutné umožnit vhodné rozšíření předmětných záměrů (v našem případě ZOO) i v dlouhodobém časovém horizontu.
Řešená lokalita bezprostředně navazuje na stávající areál brněnské ZOO, u kterého tak může dojít k plánovanému rozšíření. Je třeba uvést, že navrženým řešením dojde ke zmenšení ploch velkovýrobně obhospodařovaného půdního fondu, k jeho záboru však dojde s naprostým ohledem na přilehlé zemědělské plochy, u kterých nedojde ani ke snížení jejich prostupnosti ani ke ztížení jejich obhospodařování. SEA stanovuje, že plochy jsou akceptovatelné bez dalších podmínek nad rámec podmínek stanovených v ÚP.
Z toho důvodu bude rozvojová plocha Kn-6 ponechána v nezměněném stavu a ponechána bude také možnost nového vstupu na severní straně lokality. Návrh ÚPmB ovšem nestanovuje, a není to ani v jeho kompetenci, jaká bude konkrétní funkce a využití tohoto vstupu (např. zda půjde o vstup pro veřejnost nebo pouze o technický vstup). Z Návrhu ÚPmB bude vypuštěna plocha veřejného prostranství původně vymezená pro umístění parkoviště u tohoto severního vstupu.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Nesouhlasíte s případnou výstavbou bytových domů, kterou umožňují předmětné plochy smíšené obytné v rozvojové lokalitě Me-1 a požadujete změnu ve prospěch ploch komerční vybavenosti (W/v3).
Zpracovatel prověřil nutnost doplnit plochy komerční vybavenosti, a to v severní a jižní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Navyšování dalších ploch W není v lokalitě nutné (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a vymezené plochy W v severní části). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předepsaná územní studie prověří potřebu umístění občanského vybavení, mateřské školy a veřejného prostranství o ploše min. 3000 m2. Pro tyto funkce je vhodná smíšená obytná plocha, mezi jejíž hlavní využití patří mimo bydlení také občanské vybavení shodné s plochami V a W, maloobchod, služby a nerušící výroba a sport. Ve smíšené obytné ploše je také nutné dodržet regulativ 30 % zeleně pro disponibilní pozemky, což se v plochách W v takové míře nevyžaduje. Navržení plochy smíšené obytné je z výše uvedených důvodů vhodnější jak plochy komerční vybavenosti W.

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

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:

MMB/0304441/2020
Námitky

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem komunikačního propojení sběrného významu, označeného jako Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova.
V souvislosti s úpravou komunikačních propojení v MČ Brno-Medlánky bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraven systém sběrných komunikací v území. Propojení sběrného charakteru Me/1 bude sledováno v upravené poloze souběžně s ulicí Hradeckou.
Prostup v území z ulice Purkyňovy do ulice Hudcovy je žádoucí ponechat jako koridor veřejného prostranství.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304452
Příl.:

7879

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

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: .....
Trvale bytem: .....

Jsem – ~~nejsem*~~ spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo p[redacted]číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):
Parcel/y č. .....
[redacted]

(* nehodící se škrtněte)

Námitky – Připomínky* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Námitka/Připomínka* č. 1:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky-Řečkovice-Ivanovice, návrhové plochy Me-4 (na konci ul. V Újezdech) a R-3 (Řečkovická kasárna a okolí)

- **Obsah**

1-4

- Nesouhlasím s novou komunikací Medlánky-Ivanovice a požaduji její vypuštění z návrhu územního plánu.
- Požaduji změnit plochy C/v3 a B/v3 v návrhové ploše Me-4 na plochu městské zeleně Z pro vybudování nového Medláneckého parku.
- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována.
- Požaduji vypuštění územních rezerv B-7, B-8 a C-2 a zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu.

1-4

- **Odůvodnění**

- Povolením bytové výstavby kolem Řečkovických kasáren a její napojení sběrnou komunikací do Medlánek na ulici V Újezdech a Hudcovu nelze dodržet zákonné limity hluku z dopravy u stávající výstavby na ulici V Újezdech a Hudcova. Měřením hluku z dopravy Krajskou hygienickou stanicí na ulici V Újezdech (u křižovatky V Újezdech/Nadační) bylo prokázáno již nyní limitní hodnota 53,5 dB hluku (měřeno pro denní dobu 6-22 hod). V případě povolení další bytové výstavby a její napojení na ulici V Újezdech se tato hluková zátěž z dopravy prokazatelně zvýší a překročí platný limit 55 dB pro denní dobu. Stávající výstavba při ulici V Újezdech je postavena tak blízko sběrné komunikaci, že nelze dále vysadit stromy, keře a izolační zeleň, která by hlučnost a prašnost z dopravy snížila.

- Dalším měřením Státního Zdravotního Ústavu a Krajskou hygienickou stanicí ze dne 28. 4. 2011 a 4. 5. 2011 byla prokázána hluková zátěž na ulici V Újezdech 56,4 dB +- 1,7 dB. Hygienický limit pro území je dán zákonem na 55 dB. Je tedy prokázána přinejmenším limitní hluková zátěž z dopravy již dnes. Povolením další zástavby a silniční propojkou Medlánky-Ivanovice dojde k dalšímu značnému nárůstu dopravy a překročení hygienických limitů hluku. Plánovači tyto limity musí nekompromisně respektovat. (Odkazuji i na precedenční rozsudky Nejvyššího soudu 7 Tdo 991/2005 z 15. listopadu 2005 a Evropského soudního dvora C-237/ 07 z 25. 7. 2008.)

- Je zcela zřejmé a prokázáno dopravní studií MČ Medlánky (2011), že hlavní dopravní proud pojede směrem do Brna přes ulici V Újezdech a Hudcovu a z Brna naopak.

- Navrhovaná zástavba za Řečkovickými kasárnami (plochy Cv3, Bv3 – smíšená obytná a bytová, volná, výška 16m) neodpovídá výšce a druhu stávající zástavby při ulici Terezy Novákové (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m). Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.

- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.

- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

- V neposlední řadě odůvodňuji velkým záborem kvalitní zemědělské půdy I, II a III stupně ochrany

- V konceptech nového ÚP bylo počítáno s velkou plochou městské zeleně na konci ulice V Újezdech, která nyní v návrhu zcela chybí. U Ivanovic se počítá s plochou městké zeleně Z u Medlánek nyní nikoliv. Návrh vůbec nepočítá s nedávnou výsadbou na pozemcích v této lokalitě plocha Me-4. Změnou ploch Cv3 a Bv3 v ploše Me-4 na plochu městské zeleně dojde k rozvoji těchto výsadeb a umožní realizaci nového Medlánekého parku mezi Medlánkami a Řečkovicemi. Dojde k posílení rekreační a pobytové funkce pro stávající i nové obyvatele.

Námitka/Připomínka* č. 2:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro bytovou výstavbu B-6 (zahrady při ul. Vycházková a Turistická) a komunikací O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

- **Obsah**

  - Požaduji vypuštění územních rezerv B-6 (Medlánecké zahrádky) a územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-V Újezdech/nadační) a zachování ploch zahrádek I.

5 5

- **Odůvodnění**
  - Povolením územních rezerv pro budoucí povolení výstavby v zahrádkách a její napojení silnicemi na ulici V Újezdech/Nadační a Purkňovu dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
  - Jako vysoce problematické a nevhodné vidím navrhovanou územní rezervu pro zástavbu zahrádek pod vrcholem Bosně a silniční propojení z ul. V Újezdech/Nadační na ul. Turistickou (u křížku), která je vedena těsně kolem dětského hřiště a přes biokoridor kolem Medláneckého potoka. Dále pak silniční průtah z ul. Turistické (u křížku) na ulici Purkyňova.

Námitka/Připomínka* č. 3:

- **Vymezení dotčeného území**

  Medlánky-Komín, silnice kolem Medláneckého letiště a nový zadní vstup do ZOO

- **Obsah**

6-8

  - Požaduji vypuštění nového zadního vstupu do ZOO a k ní navrhované silnice kolem Medláneckého letiště (území přestavby, které umožňuje stavbu silnice).
  - Požaduji vypuštění silnice kolem letiště z veřejně prospěšných staveb (Vy/O/0346)
  - Požaduji zmenšit rozsah plochy pro rozvoj ZOO tak, aby byl vytvořen prostor pro plynulý přechod areálu do přírodního zázemí v krajině a umožněno nezbytné doplnění trvalých liniových prvků krajinné zeleně pro posílení vodozádržných funkcí krajiny, boj se suchem a migraci rostlin a živočichů.

6-8

- **Odůvodnění**
  - Silnice kolem Medláneckého letiště a její přivedení k novému zadnímu vstupu do ZOO nenávratně poškodí rekreační lokalitu využívanou vícero městskými částmi.
  - Pro zachování současných rekrečních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.
  - V ZOO Brno je dlouhodobě plánována nákladná investice za stovky milionů do vybudování nového vstupu s parkovištěm od ulice Ondrovy a do nových atrakcí.
  - K přesměrování návštěvníků mimo tento hlavní vstup není žádný důvod a navíc je ekonomicky nehospodárné nejen pro ZOO, ale i pro město (budování nákladné komunikační infrastruktury, zatěžování dalších oblastí bydlení dopravou) a jeví se jako účelové.
  - V okolí letiště jsou dle opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20) stanovena ochraná pásma, mimo jiných také proti klamavým a nebezpečným světlům. Tyto ochraná pásma budou povolením silnice kolem Medláneckého letiště porušena.

Námitka/Připomínka* č. 4:

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

- **Obsah**

9 10

- Nesouhlasím s povolením výstavby bytových domů, které umožňují plochy C/v3 (plocha smíšená obytná) a požaduji jejich změnu na plochy W/v3 (komerční vybavenost/kanceláře).
- Nesouhlasím s navrhovanou sběrnou komunikací z technologického parku k ZŠ Hudcova a požaduji změnu na plochu přestavby od navrhované nové konečné tramvaje č. 12 (u stávající panelky) k ZŠ Hudcova.

9 10

- **Odůvodnění**
  - V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty nikoliv bytové domy
  - Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánkách, která je již nyní na hranici kapacity
  - Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu. Z těchto důvudů nelze přivést ještě shora na křižovatku Hudcova u školy kapacitní sběrnou komunikaci z lokalit Technologického parku.
  - Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

Výše uvedené námitky/připomínky* dále odůvodňuji a požaduji:

Požaduji dodržet:
Požaduji aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektovaná závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábory nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábory a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území. - Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace. - Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medlánkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba v lokalitě za Duhovými Poli směrem k Ivanovicím, případně bytová výstavba na úkor zahrádek a nové silniční spojky s Ivanovicemi, Komínem a průtahy Medlánkami by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 29. 6. 2020

[redacted]

MMB/0304452/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medlánkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.
Vyhodnocení z r. 2020:
„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.
V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadujete změnit v návrhové ploše Me-4 plochy C/v3 a B/v3 na plochu městské zeleně. Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP nebudou návrhové stavební plochy bydlení B a smíšená obytná C v části lokality Me-4 (severně ulice V Újezdech) vymezeny. Zůstane zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond, požadovaná plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost.

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

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Podatel požadujete v rozvojové lokalitě R-3 snížit výškovou úroveň a strukturu zástavby v plochách B a C z v3 na r2. To by však znamenalo eliminovat úroveň vhodnou pro městskou zástavbu v úrovni 6-16 m na úroveň pro rezidenční zástavbu s rodinnými domy do úrovně jen 10 m. Lokalita není určena pro výstavbu rodinných domů, je vhodná zejména pro zástavbu nízkopodlažních obytných

domů. Pouze v okrajových plochách navazujících na výstavbu stávajících rodinných domů byla zvolena výšková úroveň 2.
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Věcný obsah námitky byl uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
Plochy smíšené obytné C/k3 (potažmo C/v3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

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

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip 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-7, B-8 a C-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-7). V současné době je žádoucí aktivovat územní rezervu B-8 pro bydlení a C-2 na k.ú. Medlánky pro smíšené využití… “.

Na základě uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-7 z návrhu ÚPmB vypustit a územní rezervu B-8 aktivovat pro bydlení a C-2 pro smíšenou funkci v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a územních rezerv O-5 a O-6 pro veřejná prostranství. Z důvodu nesouhlasu MČ Brno-Medlánky s rozvojem na k.ú. území Medlánek bude územní rezerva B-6 vypuštěna a území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021 a 27.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, jednou z nich bylo i vypuštění územních rezerv na území Medlánek v souladu s požadavky MČ Brno-Medlánky. Z tohoto důvodu lze námitce částečně vyhovět a územní rezervu B-6 vypustit s tím, že území bude ponecháno za účelem využití pro zahrádky I.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.
Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách.
Územní rezerva O-6 bude ponechána v nezměněné podobě, koridor územní rezervy O-5 bude upraven a veden v pokračování územní rezervy O-6 směrem k záměru R/1.

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

Námitka č.6 Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a

prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu" komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci" nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín – Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).
Rozvojová lokalita Kn-6 pro rozvoj Zoologické zahrady musí mít územním plánem zajištěnou možnost dopravního napojení. Vymezení plochy veřejných prostranství pro zajištění dopravního napojení do západního vstupu ZOO tedy nelze vypustit.
Z výše uvedeného dále vyplývá, že veřejně prospěšná stavba Vy/O/0346 zůstane zachována.

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

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

Námitka č.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Rozsah rozvojové plochy Kn-6 "Zoologická zahrada" zpracovatel vyhodnotil na základě II. varianty Konceptu, která byla upravena na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018; a vychází taktéž z Generelu rozvoje ZOO města Brna z roku 2006. Plocha je určená pro expozici Safari. Zahrnuto je i plánované lokální biocentrum s regionálním biokoridorem.

Územní plán se netvoří na období v řádech jednotek let, ale na období několika desetiletí. Z toho důvodu nelze k vymezování nových návrhových ploch přistupovat prizmatem aktuálních plánů a projektů, ale je nutné umožnit vhodné rozšíření předmětných záměrů (v našem případě ZOO) i v dlouhodobém časovém horizontu.
Řešená lokalita bezprostředně navazuje na stávající areál brněnské ZOO, u kterého tak může dojít k plánovanému rozšíření. Je třeba uvést, že navrženým řešením dojde ke zmenšení ploch velkovýrobně obhospodařovaného půdního fondu, k jeho záboru však dojde s naprostým ohledem na přilehlé zemědělské plochy, u kterých nedojde ani ke snížení jejich prostupnosti ani ke ztížení jejich obhospodařování. SEA stanovuje, že plochy jsou akceptovatelné bez dalších podmínek nad rámec podmínek stanovených v ÚP.
Z toho důvodu bude rozvojová plocha Kn-6 ponechána v nezměněném stavu a ponechána bude také možnost nového vstupu na severní straně lokality. Návrh ÚPmB ovšem nestanovuje, a není to ani v jeho kompetenci, jaká bude konkrétní funkce a využití tohoto vstupu (např. zda půjde o vstup pro veřejnost nebo pouze o technický vstup). Z Návrhu ÚPmB bude vypuštěna plocha veřejného prostranství původně vymezená pro umístění parkoviště u tohoto severního vstupu.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Nesouhlasíte s případnou výstavbou bytových domů, kterou umožňují předmětné plochy smíšené obytné v rozvojové lokalitě Me-1 a požadujete změnu ve prospěch ploch komerční vybavenosti (W/v3).
Zpracovatel prověřil nutnost doplnit plochy komerční vybavenosti, a to v severní a jižní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Navyšování dalších ploch W není v lokalitě nutné (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a vymezené plochy W v severní části). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předepsaná územní studie prověří potřebu umístění občanského vybavení, mateřské školy a veřejného prostranství o ploše min. 3000 m2. Pro tyto funkce je vhodná smíšená obytná plocha, mezi jejíž hlavní využití patří mimo bydlení také občanské vybavení shodné s plochami V a W, maloobchod, služby a nerušící výroba a sport. Ve smíšené obytné ploše je také nutné dodržet regulativ 30 % zeleně pro disponibilní pozemky, což se v plochách W v takové míře nevyžaduje. Navržení plochy smíšené obytné je z výše uvedených důvodů vhodnější jak plochy komerční vybavenosti W.

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

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:

MMB/0304452/2020
Námitky

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem komunikačního propojení sběrného významu, označeného jako Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova.
V souvislosti s úpravou komunikačních propojení v MČ Brno-Medlánky bude v návrhu pro opakované veřejné projednání upraven systém sběrných komunikací v území. Propojení sběrného charakteru Me/1 bude sledováno v upravené poloze souběžně s ulicí Hradeckou.
Prostup v území z ulice Purkyňovy do ulice Hudcovy je žádoucí ponechat jako koridor veřejného prostranství.

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

7871

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304458
Příl.:

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

NÁMITKA – ~~PŘIPOMÍNKA~~*
proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(* nehodící se škrtněte)

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmen[redacted]
Datum narozen
Trvalé bydliště:

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

Katastrální území Ivanovice, parcela[redacted]

Vznáším tyto námitky – ~~připomínky~~*:

1

1)
Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černohorská
a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus
- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

Zdůvodnění:
Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.
Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.
Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

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

1

1

Navrhuji proto, aby:

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

1

2

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

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

2

3

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

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

3

Zdůvodnění:

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

2)

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

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

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

4

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

4

5

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

5

6-7

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

6-7

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

V Brně dne 16. 6. 2020

Po [redacted]

MMB/0304458/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

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

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

Vyhodnocení se mění ve své části takto:
Na základě požadavku určeného zastupitele ze dne 18.9.2023 byly prověřeny územní studie, přičemž územní studie ÚS-04 byla vyhodnocena jako nadbytečná, a proto byla zcela vypuštěna.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Námitka č.4

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

Vyhodnocení z r. 2020:

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

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

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

Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

MMB/0304458/2020
Námitky

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

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Vymezení plochy pro bydlení B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 "Řečkovické kasárny" vycházelo z II. a III. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, která byla upravována na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na změnu plochy změn pro bydlení B/k3 na plochu smíšenou obytnou C/k3 podél budoucí městské třídy a ve zbývající části plochy B změnit, v souladu s požadavkem městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, strukturu a výškovou úroveň zástavby z B/k3 na B/r2. Návrh územního plánu takto bude upraven.

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

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020. Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: Navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území; v části navazující na stávající plochy bydlení je zvolena hladina "2" a v návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati pak výšková hladina „3".
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
K obdobnému obsahu námitky (snížení intenzity a výškové úrovně zástavby z 3 na 2 v lokalitě R-3) při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění zájmů městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Na základě tohoto podnětu došlo k úpravě návrhu řešení pro 2.opakované veřejné projednání, kdy u funkční plochy změn pro bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 byla snížena výšková úroveň na "2" a došlo ke změně struktury zástavby z B/v3 na B/r2. V návaznosti na budoucí vedení tramvajové trati byla ponechána výšková úroveň "3" s úpravou funkčního využití pro funkci smíšenou obytnou, které lépe reflektuje na žádoucí využití území. Tímto návrhem řešení se námitce v této části podání vyhovuje v maximálně možném rozsahu. Dopravní napojení této lokality není vázáno jen na k.ú. Ivanovice, ale koridory dopravní obsluhy území jsou směřovány do všech navazujících městských částí, tj. jak do MČ Brno-Medlánky, tak do MČ Řečkovice a novým dopravním koridorem R/1 svedeny do Svitavské radiály.

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

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

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Tato rozvojová lokalita má za úkol primárně rozvíjet plochy bydlení, smíšené obytné a sport. Rozhodování o změnách v území je zde však podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 05, kde dle karty této rozvojové lokality bude řešena sídelní zeleň a veřejná prostranství. Její budoucí řešení ve vztahu k plochám zeleně tuto chvíli není žádoucí předjímat. Pro zajištění sídelní zeleně je územním plánem stanoveno pro plochy bydlení a smíšené obytné, které v této lokalitě převažují, minimální procentuální plošné zastoupení zeleně ve vztahu k pozemku.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304474
Příl.:

7860

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted] .....Maloměrice....., parc č. ....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Maloměrice	
Katastrální území	Maloměrice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Dobry den chci se zeptat proč naše zahrádky které vedou za arealem eonu mají nove omezeni 40m2.Větsina zahrádek je v osobním vlastnictví.Mezi zahrádkami je par rodinych domu(stavebni parcely) a nikomu nevadi.muj vyhled je na 500m2garaz z eonu a nepochopitelne me omezujete.Je zde komunita lidi kteří to neprodají protože tam bydli.Chtelo by to sjednotit a to omezeni udělat za delici cestou nasich zahrádek. Pokud budu chtit ekologickej rekreační oběkt tak jen na zarizeni použijete 10m2takze jsme zase tam kde to bylo.A další změna planu je za 25let.Bydleni na zahradách je boom.Za par let ekologove tam nedovoli zatopit dřevem.Chatka 30metru je tak pro 1ho bezdomovce nez rodinu z dětmi,nepočitam nařadi na zahradu atd....stohoto duvodu bych to zvětsil alespoň na 60a vic metru jak mate v legende 80m2a na planu jsem takovou parcelu nenašel.Přehrada ma 50m2 proč???Potom vam vznikaji černe stavby vyřešilo by to vice věci.40m2neresi problém.dekuji za odpověď.**
- grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	

V ...BRNĚ..... dne ...28. 6 2020	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0304474/2020
Námitky

MMB/0304474/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce vlastník pozemků parc.č.2299/1 a 2301/1 k.ú. Maloměřice žádá o vysvětlení zařazení stávající lokality zahrádek do plochy zahrádek "I", ve kterých platí omezení velikosti staveb na max.40m2. Podle platného ÚPmB je pozemek nyní součástí nestavební - volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Jedná se o území se stávajícími zahrádkami, ve kterých jsou situovány i objekty pro rodinnou rekreaci.

Podatel se dotazuje na stanovení regulace velikosti pro zahradní chatky do 40m2 v této lokalitě a namítá proč není zvolený jiný regulativ např. 60m2 či 80m2 nebo 50m2, jako je tomu v rekreační oblasti Přehrada. Návrh regulativů vychází z prověřovací územní studie "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (ERA, 2018), která je na základě podrobné analýzy navrhla, využití této územní studie bylo pro tyto účely schváleno a ÚS slouží jako podklad pro nový ÚPMB. Zpracovatelem nového ÚPmB byly tyto regulativy na základě jeho odbornosti upraveny a odůvodněny v textové části Odůvodnění nového ÚPmB. Rekreační přehrada je specifická rekreační oblast města, která byla z tohoto důvodu prověřena samostatným územně plánovacím podkladem "Rekreační oblast Přehrada"; oblast Přehrady není zahrádkářskou lokalitou, a proto není možné regulativy ztotožňovat.

Území, ve kterém se výše uvedené pozemky nacházejí je součástí plochy územní rezervy B1 pro prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení, které bude upravovat řešení 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -09- 2020
Čj. MMB: 0304517
Příl.:

7859

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

Jméno: [redacted]

příjmení:

Adresa:

Identifikace vlastněné nemovitosti:

parc. č..... [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

1. Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

2. Námitka se týká území nacházejícího se:
- v městské části **Kohoutovice**
- katastrálním území **Kohoutovice 610313**
- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného o celkové rozloze 6,8 ha.

Kontext podávané námitky

V roce 2014 byla připravována Aktualizace ÚPmB, která shora vymezené území „stavebního dvora" řešila. Řešení předpokládané Aktualizací bohužel řádně nedostatečně vypořádalo dopravní obslužnost předmětného území. Hrozilo, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů a bytů ve stavebním dvoře) by dopravně využívali ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova námitku. Proti této změně obdržel tehdejší OUPR vůbec nejvíce námitek ze strany občanů městské části Brno – Kohotouvice. S námitkami se nijak nevypořádal, ani je nezmínil v textové části Akutalizace ÚPmB.

Jsme vděčni, že námitky vlastníků nemovitosti byly částečně vyslyšeny v Novém ÚPmB. Nový ÚPmB již dopravní obslužnost řeší předpokládanou samostatnou obslužnou komunikací vedoucí přímo z ulice Libušina třída vymezené jako plocha veřejných prostranství.

Bohužel, návrh však opět počítá s extenzivním využíváním ulice Talichova a Bašného k dopravní obsluze území „stavebního dvora", a to **zcela novým požadavkem na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.** Takové řešení nemůže přispět k vyváženému vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí vlastníků nemovitostí žijících v bezprostředním okolí předmětné lokality (viz § 10 stavebního zákona).

Tuto námitku proto chápejte jako kontinuální starost vlastníků nemovitostí na ulici Talichova a Bašného, aby kvalita jejich životního prostoru a hodnota nemovitostí zůstala zachována.

Věcný obsah námitky

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto námitku:

1 **1. Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB oproti stávajícímu územnímu plánu, která nově stanovuje, že v Ke-2 Stavební dvůr je nutné zajistit propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.** 1

2 **2. Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská, a to ani jiným způsobem.** 2

3 **3. Požadujeme změnit plochu Ke-2 Stavební dvůr na plochu smíšenou obytnou – C/v3** 3

Odůvodnění

Dovoluji si upozornit pořizovatele, že s námitkou se musí vypořádat v celém jejím rozsahu, a to včetně odůvodnění námitky, neboť tato je její nedílnou součástí. Hlavní body své námitky detailněji odůvodňuji takto:

1. Neexistence studie dopravního zatížení

Pro Nový ÚPmB neexistuje studie dopravního zatížení, která by odpověděla na otázku, jakému dopravnímu zatížení by byla ulice Talichova a Bašného vystavena v případě, že by došlo k propojení ulic Bašného - Myslivečkova- Žebětínská.

2. Nevhodnost využití ulice Talichova a Bašného k dopravnímu napojení

Ulice Talichova je komunikace místního významu, která je takto dimenzována i koncipována. Je součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována. Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodná a nerespektující již tak neudržitelný stav ve stabilizovaném území města. I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako

na jakou je na ní vedená komunikace koncipována. Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr by vedlo ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

S ohledem na výše uvedená rizika proto požadujeme tak jak bylo deklarováno výše, aby nedošlo k propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská. To by vedlo ke zvýšení dopravní zátěže ulic Bašného a Talichova, které k něčemu takovému nejsou a nebyly koncipovány. Současně považujeme za vhodné, aby ulice Bašného -Myslivečkova- Žebětínská byly propojeny s rozvojovým územím pouze pěší trasou.

3. Právní souvislosti navrhovaného dopravního řešení

Dle § 20 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb. se stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
Podmínky v území jsou takové, že v praxi je jedinou kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikací Libušina třída. Ostatní pozemní komunikace nejsou dostatečné pro zajištění dopravních potřeb existující zástavby. Nejsou zajištěna řádná parkovací stání a pro obousměrný provoz nejsou podmínky.
Požadavek na propojení ulic Bašného, Myslivečkova a Žebětínská s sebou přinese nárůst dopravy, který za současných podmínek a s ohledem na stísněnost území, nepřináší žádnou přidanou hodnotu.

4. Změna plochy bydlení na plochu smíšenou obytnou – C/v3

Jak je již ze shora uvedeného patrné, území kolem Ke-2 Stavební dvůr je již dnes dopravně exponované způsobem, který nekoresponduje s tím, jak byly komunikace koncipovány a postaveny. To je zásadním důvodem proto, aby se na území Ke-2 Stavební dvůr nahlíželo v těchto souvislostech a neumožnilo se jeho maximální stavební využití. Neadekvátní objem nové obytné zástavby by nepřiměřeně zhoršil kvalitu bydlení a vlastnická práva obyvatelům a vlastníkům domů, kteří v přilehlé lokalitě bydlí, a to zejména v ulicích Bašného a Talichova.

5. Legitimita k podání námitky

Jako vlastník pozemku a stavby na ulici Talichova/Bašného jsem oprávněn podat námitky k Novému ÚPmB ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, neboť propojení ulic Bašného, Myslivečkova a Žebětínská v rámci řešení Ke-2 Stavební dvůr" by zvyšovalo dopravní zatížení na komunikaci v ulici Talichova/Bašného, v jejíž bezprostřední blízkosti vlastním výše identifikované nemovitosti. Z podstaty zvýšené dopravní zátěže vyplývá, že mé nemovitosti budou vystaveny vyšší hlukové a prachové zátěži, jakož i vibracím, které mohou mít vliv na statiku mé stavby. S ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu, a to konkrétně rozsudku ze dne 24.10.2007, čj. 2 Ao 2/2007 – 73 a navazující rozhodovací praxe tohoto soudu dovozuji, že z tohoto titulu mi jako vlastníku nemovitostí svědčí právo podat tuto námitku.

V Brně dne 30. 6. 2020

[redacted]

podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0304517/2020
Námitky

MMB/0304517/2020

Námitka č.1, Námitka č.2

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění
V rámci podání je vysloven nesouhlas s propojením ulic Bašného, - Myslivečkova - Žebětínská oproti stávajícímu ÚPmB, dále je vysloven požadavek aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 přes propojení Bašného, - Myslivečkova - Žebětínská.
Propojení ulic je v Návrhu nového ÚPmB součástí ploch veřejných prostranství. Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě, zajišťuje prostupnost města. Veřejné prostranství rovněž slouží k vymezování významných pěších tras a napojení území.
Dopravní propojení Talichova - Bašného - Myslivečkova- Žebětínská je již možné dle stávajícího stavu, nedochází tedy ke změně oproti platnému ÚPmB. Je tak respektována kontinuita územního plánování, která vytváří územní předpoklady pro cílové využití území.
Požadavek je proti podstatě územního plánování na zajištění prostupnosti území. Lokalita Ke-2 je připojena na ulici Žebětínskou. Pokud se jedná o prostupnost území, tak je obecně žádoucí rozvojovou lokalitu propojit se stávající strukturou. To, jakým způsobem bude řešena doprava v území je záležitostí úpravy organizace dopravy, která je nad podrobnost územního plánu a není předmětem jeho řešení. Pro rozvojovou lokalitu Ke-2 je zároveň stanovena podmínka zpracování územní studie pro rozhodování v území ÚS-34, která stanovuje podmínku prověření dopravního propojení ulic Bašného-Myslivečkova-Žebětínská-Libušina třída a prostupnosti územím samotným.
Do doby zpracování této studie nebude možné v území umístit jakýkoliv záměr. V zadání územní studie pak mohou být stanoveny požadavky na prověření dopravního řešení. Ani zadání územní studie však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele územní studie. Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření územní studie, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného propojení výše uvedených ulic. Opačný přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu. Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.
Z výše uvedených důvodů nelze námitce vyhovět.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Požadavku na změnu funkčního využití v lokalitě Ke-2 z plochy bydlení B/v3 na plochu smíšenou obytnou C/v3 lze vyhovět.
Do platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS 1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.
Práce na pořízení ÚS byla zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. ÚS musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, vymezeními funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti

MMB/0304517/2020
Námitky

stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto by využití území dle funkčních ploch mělo být souladně převzato i do nového ÚP, čemuž nejlépe odpovídá plocha smíšená obytná, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost. Proto je i v zájmu pořizovatele v oblasti stavebního dvora - lokalitě Ke-2 vymezit místo ploch B/v3 plochu smíšenou obytnou C/v3 a vyhovět tím námitce. (Plochy V stabilizovaná a V návrhová nebudou úpravou dotčeny.)
K lokalitě Ke-2 doplňujeme:
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele rozvojovou lokalitou Ke-2 znovu zabýval, a z pozice odborného garanta správnosti řešení – doplnil do I. upraveného návrhu ÚP povinnost pořízení ÚS-34 Kohoutovice, Žebětínská-Bašného. Požadavky na řešení ÚS doplnil do textové části ÚP, kap. 12.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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
Došlo dne: 29 -06- 2020 7896
Č.j. MMB: 0304527
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	Fyzická osoba
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	

Námitka	číslo:	1

Jsa vlastníkem nemovitostí v Brně na ulic[redacted] uplatňuji v řízení o novém územním plánu následující námitku.
V předloženém návrhu je území ulice Životského zařazeno do typu využití B/r2. Mám za to, že na místě je zařadit území této ulice, nebo přinejmenším její jižní část, prostorově do režimu s vyšší výškou zástavby než v kategorii „2" a z hlediska funkce umožnit více komerční využití (smíšené s bydlením).

Odůvodnění:

- Z hlediska výšky již v současnosti některé domy na ulici maximální výšku dle kategorie 2 (10 metrů po římsu) překračují. Minimálně to platí pro dva domy na ulici, které mají 4 nadzemní podlaží.

- I když některé domy na ulici jsou pouze jednopodlažní, tyto jsou převážně zanedbané a nijak architektonicky cenné - jeví se tak příhodným předpokládat a podpořit jejich nahrazení do budoucna jinými objekty, nikoliv kvůli nim držet kategorii „2".

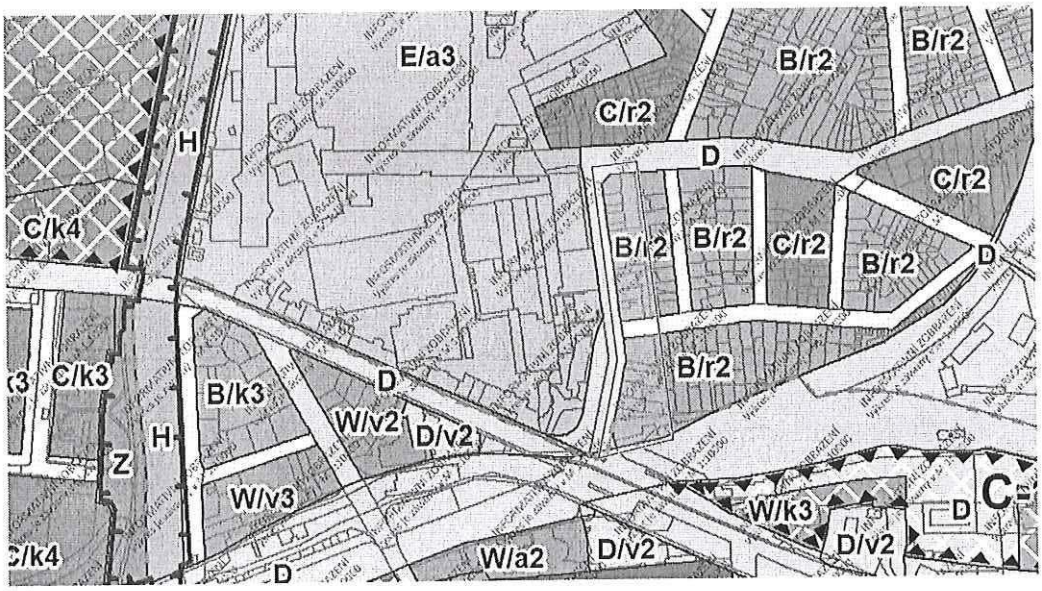
- Vyšší domy by se na ulici hodily vzhledem k její velké šířce a i poměrně širokým chodníkům (přinejmenším tedy v jižní části ulice). Šířka jižní části ulice Životského je větší než například u blízké ulice Křenová, na které je přitom užití výškově zařazeno v kategoriích 3 až 5. Na jedné straně ulice Životského je průmyslový areál, což také svědčí pro možnost připuštění větší výšky.

- Limit deseti metrů je omezující pro možné nástavby. Již nyní mají mé dvoupodlažní domy na ulici výšku po římsu necelých 9 metrů, bez překročení 10 metrů tedy nelze přistavět ani jediné podlaží. To přesto, že filozofie územního plánu má dle k němu poskytnutých informací preferovat zahušťování města. V případě ulice Životského se tato filozofie do návrhu nepromítla, ač jsou zde k tomu podmínky.

- Na ulici je velké hlukové zatížení z automobilové, autobusové, tramvajové a (v jižní části ulice) dokonce i vlakové dopravy. Jeví se tak pochybným směřovat ulici do kategorie nejvíce zaměřené na bydlení. Z konzultace na stavebním úřadě vyplynulo, že vzhledem k hlukovým normám je splnit normy pro byty na ulici Životského problematické. Proto se jeví vhodným dovolit (při zachování přípustnosti bytů) ve větší míře funkce, které nejsou na hluk z dopravy tolik citlivé.

- Pokud by snad bylo důvodem navržené výškové a funkční kategorizace plochy to, že je považována za stabilizovanou, je otázkou, zda je to dobře, neboť řada objektů na ulici působí zanedbaně, ba je zřejmě vhodná i k demolici - město by se mělo snažit podpořit větší rozvoj této lokality, nikoliv konzervovat stávající neutěšený stav.

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 29. 6. 2020	Podpis [redacted]

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

MMB/0304527/2020
Námitky

MMB/0304527/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Výšková úroveň stabilizované funkční plochy pro bydlení B/r2 mezi ulicemi Životského a Jeronýmova je zcela v souladu s charakterem daného bloku, ve které se nenachází domy o více, jak dvou nadzemních podlažích. Ve stabilizovaných plochách lze v závislosti na charakteru zástavby v dané ulici případně umístit objekty až o 2 metry vyšší nad maximální povolenou mez a nadto lze umístit buď sklonitou střechu maximálně do 45 stupňů o dalších 7 metrů, případně jedno o 2 metry odstoupené podlaží o maximální výšce 3,5 metru.
Pro upřesnění doplňujeme, že byla upravena maximální výška hřebene na 7,5 metrů.

N 7858

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304529
Příl.: .....

oupr@brno.cz

NÁMITKA

"je navržena přestavba hromadných garáží na parkovací objekt" (Le-03)

Tento záměr ("je navržena") považuji za PODRAZ od samého začátku. Dozvěděl jsem se o něm naprostou NÁHODOU. Pokud bych si toho náhodou nevšiml, pak rychle a bez odporu "je schváleno", protože v "zákonné době nebyly uplatněny námitky." ROZHODUJE SE O MÉ VĚCI BEZ TOHO ABYCH TO DOSTAL, ADRESNĚ A VČAS, NA VĚDOMÍ.

Jazyk je manipulativní a záměrně skrývá co nějaký člověk či skupina chce udělat s mou věcí:

"PŘESTAVBA" hromadných garáží znamená to, že někdo chce přijet s buldozerem a mou garáž srovnat se zemí. Bez ohledu na můj souhlas nebo ne má někdo záměr ("je navržena") mě vyvlastnit. Na "uvolněném" místě chce podnikatel postavit komerční objekt a začít vydělávat. Toto pak nazývá "PŘESTAVBA."

Nepřestavuje se nic. Někdo zbourá mou garáž a postaví místo ní svůj komerční objekt. Bez ohledu na má vlastnická práva.

ZÁSADNĚ NESOUHLASÍM.

Tímto podáním vyjadřují svou vůli: zásadní a kategorický odpor se záměrem obsaženým v aktuálně vyvěšeném "návrhu územního plánu Města Brna"

30.6.2020 [redacted]

[redacted]

Vlastním garáže k.u. Lesná [redacted]

Záměr "přestavby" Le-03 jak aktuálně vyvešeno na

https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/

ve smyslu tamtéž vyvěšeného způsobu uplatnění námitek posílám text emailem s tím, že náležitosti doplním jak bude potřeba, jak uvedeno tamtéž (pro koronavirovou situaci není

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-SEVER
Braňslavská 70, 601 47 BRNO
ORIM
Došlo: 30. 06. 2020
Číslo doporučené zásilky:
Číslo jednací: 025798/20
Počet listů: 1 | Počet příloh: | Počet listů příloh:

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	[redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická 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 dotčen navrhovanou změnou Katastrální území ..... parc č. .....

RENAULT
AUTO POKORNÝ, s.r.o.
Okružní 25a, 638 00 Brno
TEL.: 532 194 000 - FAX: 545 222 747
IČ: 25512579 – DIČ: CZ25512579

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

• K textové části	• Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část		
Katastrální území		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Z DŮVODU ZVÝŠENÉHO PROVOZU OKOLO MÉ FIRMY

V BRNĚ 29. 6. 2020

[redacted]

1

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-SEVER
Bratislavská 70, 601 47 BRNO
OÚ/M
Došlo: 30. 06. 2020
Číslo doporučené zásilky:
Číslo jednací: 025799/20
Počet listů: 2
Počet příloh:
Počet listů příloh:

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	[redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčen navrhovanou zm[redacted] Katastrální úzen

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

• K textové části	• Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část	BRNO SEVER	
Katastrální území	LESNÁ	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/[redacted]

přílohy:
- ano
- ne

V BRNĚ dne 30.6.2020

[redacted]

Lebreux Ingeborg (Magistrát města Brna)

Od: [redacted]
Odesláno:
Komu:
Předmět:
Přílohy:

Dobrý den

V příloze Vám zasílám ještě dvě připomínky k Návrhu nového ÚPmB, které byly doručeny na ÚMČ Brno-sever 30.6.2020.

Ing. arch. Olga Strublová
Referent pro územní rozvoj
Odbor rozvoje, investic a majetku
MČ Brno-sever
Bratislavská 70, 601 47 BRNO
ID datové schránky: cqubvxs
http://www.sever.brno.cz
Tel.: 545 542 135

MMB/0304529/2020
Námitky

MMB/0304529/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Původní vyhodnocení z r. 2020:

„V rámci podání je vysloven nesouhlas s přestavbou stávajících garážových dvorů v Rozvojové lokalitě Le-2 „Tříškalova“ nebo Le-3 „U Obzoru“ u ulice Okružní, případně v obou současně.

V těchto případech se jednalo o nabídku možnosti intenzifikace území pro snížení nedostatku parkovacích stání v oblasti sídliště Lesná pro jeho obyvatele, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů garáží. V rámci podrobnějšího prověření bylo zjištěno, že by případná intenzifikace byla obtížná a vzhledem k rozdrobené majetkové struktuře téměř nemožná.

Jelikož ze strany vlastníků není záměr rovněž podporován, je vhodnější využití území stabilizovat v současném rozsahu, tedy ve volné struktuře a výškové úrovni 1.

Případné dostavby je možné řešit v rámci obecných podmínek.“

Pro úplnost uvádíme, že v předmětných územích došlo k úpravě řešení a ve výsledném Návrhu ÚPmB jsou stávající garážové dvory „Tříškalova“ i „U Obzoru“ součástí stabilizované plochy dopravní infrastruktury D/v1. Tím byl požadavek zohledněn. Rozsah rozvojové lokality Le-2 byl upraven a garážový dvůr „Tříškalova“ již není její součástí, rozvojová lokalita Le-3 byla vypuštěna. Tyto úpravy však nemají vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

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

7856

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0304554

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	1. [redacted] 2.
Datum narození/ Identifikační číslo	1. 2.
Trvalé bydliště/ sídlo	1. 2.
Jsem - nejsem*) občan města Brna	1. 2. Katastrální území Maloměřice [612499], parc č. 341/64

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

Text námitky se vztahuje k návrhu územního plánu města Brna, výroku textové i grafické části.
Území dotčené námitkou – katastrální území Maloměřice, lokalita **Ma-4 Maloměřické nábřeží a její okolí**

Městská část	Brno Maloměřice
Katastrální území	Maloměřice [612499]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Námitka je podána podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) k návrhu Územního plánu města Brna, zveřejněnému pro veřejné projednání dne 22. a 23. června 2020 (dále též „návrh ÚP"), který byl doručen veřejnou vyhláškou č.j.: MMB/0202272/2020 Magistrátu města Brna, odbor územního plánování a rozvoje.

TEXT NÁMITKY
Shora uvedení vlastníci 1. a 2. (dále též „vlastníci") dotčeného pozemku a na něm umístěné stavby rodinného domu (dále též „dotčený pozemek") podávají námitku proti návrhu územního plánu města Brna (dále též „návrh ÚP").

VLASTNÍCI
1. **NESOUHLASÍ s tím, že výroková část návrhu ÚP**
   - **navrhuje liniové protipovodňové opatření a snížení břehu – průtočná berma na levém břehu řeky Svitavy**, ohraničujícím území se zastavitelnou plochou, (viz např. grafická část výroku návrh ÚP, výkres Č. 4.0 KONCEPCE PROTIPOVODŇOVÉ OCHRANY);
   - **vymezuje zastavitelnou plochu v severní části rozvojové lokality „Ma-4 Maloměřické nábřeží"**, v území na sever od ulice Parková, ohraničeném ze západu ul. Kusákova a řekou Svitavou (dále též „dotčená zastavitelná plocha" nebo „dotčená ZP");
   - **nebere navrhovaným vymezením dotčené zastavitelné plochy ohled na přírodní hodnotu území** a dále na to, že se jedná o území údolní nivy, významný krajinný prvek chráněný dle zákona o ochraně přírody a

[redacted]

krajiny, umožňující rozliv povodňových vod Q100, a že se jedná o území s vysokým povodňovým ohrožením[1];

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

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

1-4

1-4

ZDŮVODNĚNÍ NÁMITKY

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

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

[1] Viz např. https://cds.mzp.cz/mapy/?MAP=mpr&USEK=%24DYJ_03_01&MU=12D&USERNAME=&TOKEN=&lon=16.6508801&lat=49.2255669&scale=7560

[2] Viz stavební zákon ust. § 19 odst 1 písm. j)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V Brně dne 29.6.2020	Poc[redacted] ....

[4] Viz stavební zákon ust. § 19 odst. 1 písm g)

MMB/0304554/2020
Námitky

MMB/0304554/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

0304864

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB:
Příl.:

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

7855

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD Návrh Územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území : Obřany [612553], parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části ☒ Ke grafické části ☒ K procesu pořizování

Městská část	Brno Maloměřice - Obřany
Katastrální území	Obřany [612553]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Ob-4 Výpustky

Nesouhlasím se zanesením rozvojové lokality Ob-4 Výpustky do nového ÚpmB v navrhované podobě

Odůvodnění:

- Jako majitel [redacted] přes kterou je plánovaná komunikace OB/1 zásadně s tímto záměrem nesouhlasím, jelikož zahradu využíváme k pěstování ovoce i k rekreaci spolu s [redacted]

- přeexponovaný provoz na ulici Fryčajova je částečně kompenzován klidovou zónou zahrady, což by v případě realizace komunikace OB/1 znamenalo neúměrné zatížení hlukem, znehodnocení nemovitosti a zhoršení kvality bydlení.

- rozvojová plocha určená k rezidenční zástavbě je podmíněna realizací tranzitní komunikace Ob/1, která je svým trasováním i nevhodně navrženým zaústěním i vyústěním pro stávající obyvatele nepřijatelná. Plocha je obslužitelná pouze jedinou navrhovanou páteřní komunikací s velmi problematickým trasováním, které narazilo na výrazný odpor obou dotčených MČ – tj. Maloměřice – Obřany a Lesná. Bez této komunikace nelze dle podmínění v návrhu ÚP plochu zastavět.

- plocha k zástavbě je v návrhu ÚP podmíněna realizací nové (kapacitně vyhovující pro stávající zástavbu + novou rozsáhlou zástavbu) kmenové stoky E19 vedoucí přes současně zastavěné území, což je realizačně velmi komplikované.

- dojde ke zničení další části kulturního fenoménu zahrádkářských kolonií, což je v rozporu s požadavky Stavebního zákona § 18, odst. (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.*

- území je majetkově komplikované díky velkému množství majitelů parcel – majetková roztříštěnost

- lokalita je předimenzovaná vzhledem k dopravní přístupnosti lokality a potenciální enormní dopravní zátěže na přilehlé plochy bydlení. Velikost plochy není nikde řádně zdůvodněna a prověřena.

- Není zde dodržen princip proporcionality řešení - navrhovaná změna jednomu přináší užitek a druhému nepoměrnou škodu, což jde i proti požadavkům stavebního zákona (Cíle a Úkoly ÚP).

- v návrhu ÚPmB není uvedeno zdůvodnění, proč je lokalita navržena v této podobě a rozsahu a proč nebyly zváženy a prověřeny jiné varianty řešení tohoto území. Toto zavdává důvod k postoji, že návrh nebyl řešen koncepčně a že v návrhu ÚP nebylo uvedeno zákonné zdůvodnění tohoto řešení. Tedy **nebyly dodrženy požadavky Stavebního zákona 183/2006 Sb., ta to § 53, čl. (5) Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**.

- z výše uvedených důvodů je návrh rozvojové plochy díky kontextu návrhu v rozporu s cílem územního plánování dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., kde:
§ 18 Cíle územního plánování
(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích**.
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**.

Z těchto důvodů považuji zavedení trasy jako nevyhovující řešení a navrhuji zamítnutí rozvojové plochy Ob-4 Výpustky v navrhované podobě.

V Brně dne 28/6 2020 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0304864/2020
Námitky

MMB/0304864/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě doporučení samosprávy města (určený zastupitel) k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu bude dán zpracovateli pokyn na vyřazení rozvojové lokality Ob-4 z návrhu nového ÚP; v území bude ponechána pouze územní rezerva pro bydlení a funkční plochou bude vymezen koridor pro budoucí komunikaci pouze v úseku od ulice Fryčajova k ploše územní rezervy.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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 daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele Ing. arch. Petra Bořeckého, radního pro územní plánování, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 18.9.2023, k vypuštění územních rezerv B-12 a B-13 (původní rozvojová lokalita Ob-4 a Ob-1 Obřany).

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

7641

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Návrh Územního plánu města Brna **č.j.: MMB/0202272/2020**	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0305265
Př.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305265/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv.
mmb1es7739c2b4

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	AKÁT invest s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	26979632
Trvalé bydliště/ sídlo	Jiráskova 1553/47, 664 51 Šlapanice
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Staré Brno, parc č. 832/1, 832/7

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Část výše uvedených pozemků, která je označena v přiloženém geometrickém plánu Ing. Milana Pernici č. 1264-58/2016 je v navrhovaném územním plánu označena jako zeleň. Navrhuji, aby uvedená část pozemků uvedená v geometrickém plánu, která přiléhá k mému pozemku parc. č. 834 byla uzemním plánem určena k zastavění stavbami.

Pokud by nový územní plán umožnil na uvedenou část pozemku umístit stavbu, tak bych mohl vybudovat na mé nemovitosti (par. č. 834) nadstavbu s byty. Skelet mé stávající stavby by neunesl další patra, avšak pokud bych mohl část pozemku, který jsem označil v geometrickém plánu, použít pro stavbu, tak bych na uvedené části mohl postavit opěrnou-nosnou zeď a vystavět další patra s byty.

Bytová výstavba je v zájmu občanů města Brna a je v souladu s urbanistickou vizí a politikou rozvoje města Brna. Návrh na pořízení změny územního plánu jsem podával 14. 08. 2017 avšak bez odezvy. Nesouhlasíme s návrhem nového územního plánu v této lokalitě a požadujeme její změnu, která nám umožní postavit na části pozemku dle geometrického plánu opěrnou-nosnou zeď.

Přílohy: Geometrický plán

List vlastnictví

Návrh na pořízení změny územního plánu

V BRNĚ dne 29.6.2020	Podpis: [redacted]	AKÁT invest s.r.o. Jiráskova 1553/47 664 51 Šlapanice IČO 26979632

*nehodící se škrtněte

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2020 09:35:04*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

at.území: **610089 Staré Brno** List vlastnictví: **205**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
AKÁT invest s.r.o., Jiráskova 1553/47, 66451 Šlapanice	**26979632**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
834	**336**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

Součástí je stavba: **Staré Brno, č.p. 716, obč.vyb**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **834**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  ve výši 7.700.000,- Kč
  Oprávnění pro
  Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222
  Povinnost k
  Parcela: 834

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.06.2013.**
  V-8428/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení - energetického zařízení - distribuční trafostanice VN a NN v budově č.p. 716 - dle čl. I. a II. smlouvy**
  Oprávnění pro
  E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400
  Povinnost k
  Parcela: 834

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VR NN 1030014126/1 ze dne 18.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 20.06.2018.**
  V-11729/2018-702

  Pořadí k **29.05.2018 08:00**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 14 -08- 2017
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

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

V Brně dne 14.8.2017

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

dle ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

1. Identifikační údaje navrhovatele na pořízení změny ÚPmB

a) orgán veřejné správy
označení, jméno a příjmení oprávněné osoby

.....
.....

b) fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)

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

c) právnická osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

☐ Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů v ploše dotčené navrhovanou změnou
Katastrální území Staré Brno, parcelní č. 832/1, 832/7
☐ Jsem - nejsem*) vlastník/správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury v ploše dotčené navrhovanou změnou
Katastrální území Staré Brno, parcelní č. 832/1, 832/7
AKÁT invest s.r.o.; IČ: 269 79 637
Jiráskova 1553/47; Slapanice 664 51

2. Identifikace pozemků v ploše, pro kterou je navrhována změna

Městská část:	Brno - střed
Katastrální území:	Staré Brno
Při ulici:	Veletržní
Parcelní číslo:	832/1, 832/7

Navrhuji pořízení změny Územního plánu města Brna alespoň v rozsahu výše uvedených pozemků
z ploch/y nestavební stabilizovaná funkční plocha městské zeleně
na plochu/y Zastavěná plocha a nádvoří

Změnu navrhuji z těchto důvodů: Na části pozemků již v současnosti stojí zahrádka, k restauraci, jíž jsem vlastníkem. Tuto bych ráda v budoucnu rozšířil o další patro, kdy by na předmětné pozemky bylo nutné umístit opěrné sloupy.

*) nehodící škrtněte

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
								Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha / m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha / m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v: dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha / m²	Označení dílu
832/1	6 00	ostat. pl. / ostat. komunikace	832/1	5 61	ostat. pl. / ostat. komunikace		0	832/1		10001	5 61	
			832/11	39	ostat. pl. / ostat. komunikace		0	832/1		10001	39	
832/7	84	ostat. pl. / zeleň	832/7	68	ostat. pl. / zeleň		0	832/7		10001	68	
			832/12	16	ostat. pl. / zeleň		0	832/7		10001	16	
	6 84			6 84								

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
rozdělení pozemků

Vyhotovitel: Ing. Milan Pernica
Kosmákova 1679/1a
664 51 Šlapanice
tel. +420 608 700 823
tel. +420 608 700 823

Číslo plánu: 1264-58/2016
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Kat. území: Staré Brno
Mapový list: Brno 9-0/31

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

viz. seznam souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
Jméno, příjmení: Ing. Milan Pernica
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10
Dne: 6. 6 .2016 Číslo: 475/2016
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

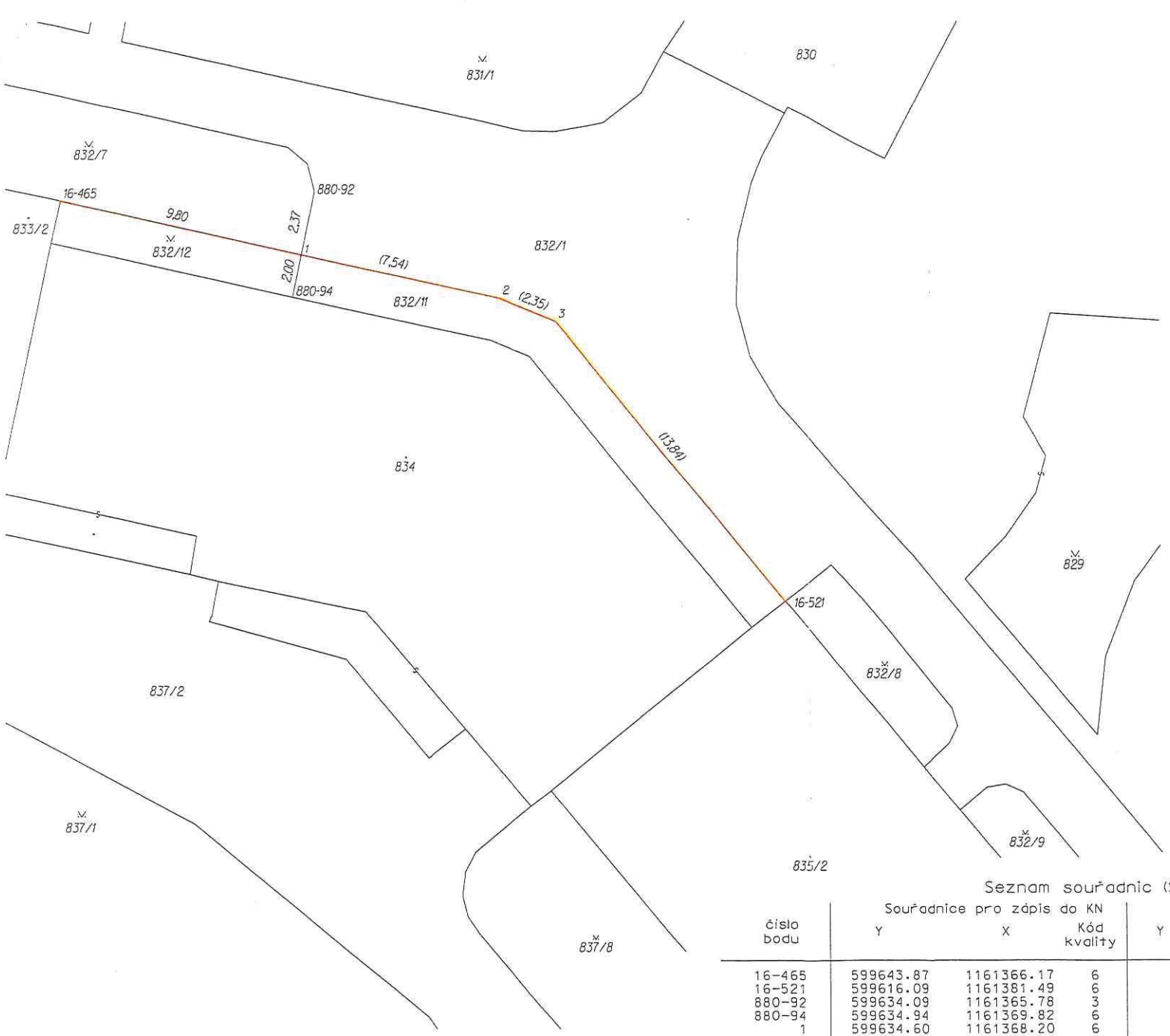
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
Ing. Bc. Vladimír Konvalina
PGP-977/2016-702
2016.06.10 12:46:32 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Milan Pernica
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10
Dne: 13. 6. 2016 Číslo: 499/2016
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



[redacted]



Seznam souřadnic (S-JTSK)

číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kvality	Souřadnice určené měřením Y	X	Poznámka
16-465	599643.87	1161366.17	6			roh zdi
16-521	599616.09	1161381.49	6			roh zdi
880-92	599634.09	1161365.78	3			obrubník
880-94	599634.94	1161369.82	6			obrubník
1	599634.60	1161368.20	6			dle §91 odst. 2 nestabilizován
2	599626.99	1161369.86	3			dle §91 odst. 2 nestabilizován
3	599624.81	1161370.74	3			dle §91 odst. 2 nestabilizován

MMB/0305265/2020
Námitky

MMB/0305265/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Jedná se o stabilizované území a zábor ploch veřejně přístupné zeleně v užším centru města pro zájmy soukromého investora obecně, není primárně vhodný. Jedná se oblast ochranného pásma městské památkové rezervace, s kulturními hodnotami a plochou nejvýznamnější zeleně dle vyhlášky města. Pořizovatel se domnívá, že tento záměr vyžaduje podrobnější konkrétní prověření a nelze řešit námitkou k návrhu nového ÚPmB. Tedy že nelze provést změnu funkčních ploch pro tento záměr pouze na základě geometrického plánu. Pro návrh nového územního plánu však platí, že hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byl respektován smysl a účel vymezených územních řešení, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.). Doporučujeme proto využít těchto možností.

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

7494

0305285
+ doda se příloha

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB:
Příl.:

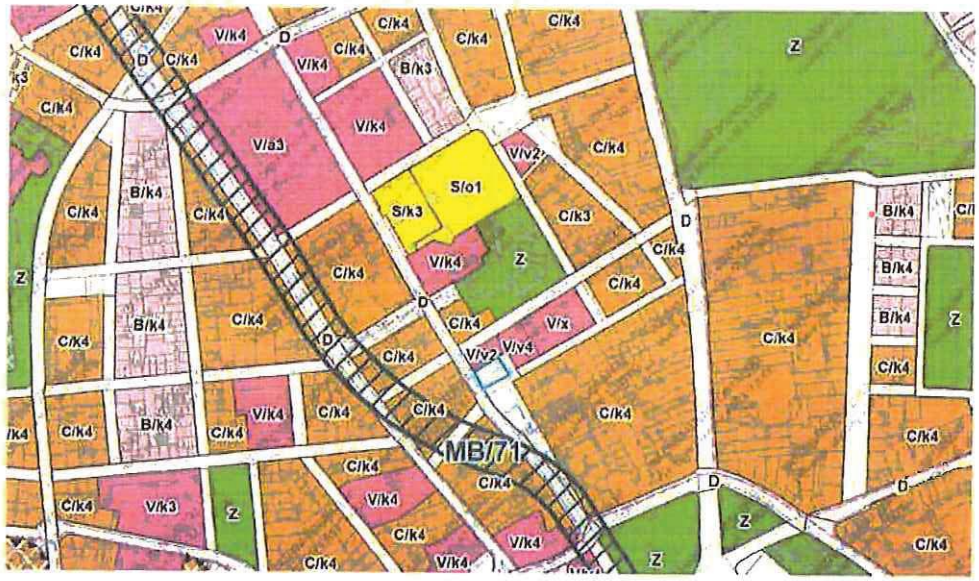
Podatel				
Typ subjektu:	**Právnická osoba**			
Název organizace:	**Moravské zemské muzeum**			
Adresa / sídlo:	Zelný trh 299/6, 602 00 Brno			
Kontakt:	**Kontaktní osoba:**	[redacted]	**Datum narození:**	
	Email:	[redacted]	**Telefon:**	[redacted]

Připomínka	**číslo:**	1

Připomínka k projednávanému územnímu plánu:
- žádáme o připojení parcely č. 1400/1, k.ú. Veveří na Janáčkově náměstí k přilehlé ploše označené V/v2 - plocha veřejné vybavenosti.
Uvedená parcela je v navrženém územním plánu označena jako veřejné prostranství.
Moravské zemské muzeum zamýšlí v budoucnu na tomto místě realizovat Muzeum Leoše Janáčka. V muzeu by byl kromě výstavní expozice věnované životu a dílu jedné z nejvýraznějších osobností spojených s Brnem umístěn obsáhlý archiv janáčkovských sbírek a badatelna pro veřejnost. Archiv Leoše Janáčka je od roku 2018 zapsán v registru Paměti světa UNESCO.
Muzeum tímto způsobem hodlá uctít osobnost Leoše Janáčka a zpřístupnit janáčkovské sbírky na úrovni odpovídající vysokému evropskému standardu při současném zachování genia loci, kde Janáček dlouhá léta žil a tvořil. Nové muzeum by bylo umístěno v bezprostřední blízkosti varhanické školy založené Janáčkem a Janáčkova domečku, kde skladatel žil od roku 1910 do své smrti v roce 1928. O zbudování takového muzea se uvažuje již od 50. let 20. století a v roce 2028 uplyne 100 let od úmrtí této světoznámé osobnosti. Vybudování muzea by tedy bylo důstojným uctěním jeho památky.
Jistou zajímavostí je fakt, že na této parcele stál původně dům, ve kterém žil významný světový fyzik Georg Placzek. Tzv. Placzkova vila byla zničena při bombardování za 2. světové války. Také tato brněnská osobnost by měla být v příštím muzeu připomenuta. Domníváme se, že Janáčkovo muzeum by bylo významným obohacením reprezentace města Brna a bylo by atraktivním turistickým cílem.

+ PŘÍLOHA

Připomínka číslo 1 (zákres)



Moravské zemské muzeum
trh 6
CZ00094862

V Brně dne 30.6.2020

Podpis [redacted]

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

k, Ph.D.
generální ředitel

Příloha k záměru „Janáčkovo muzeum“

Předkladatel: Moravské zemské muzeum,
zastoupeno generálním ředitelem Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.

Zpracovatel koncepce: [redacted]

Datum: 07/2020

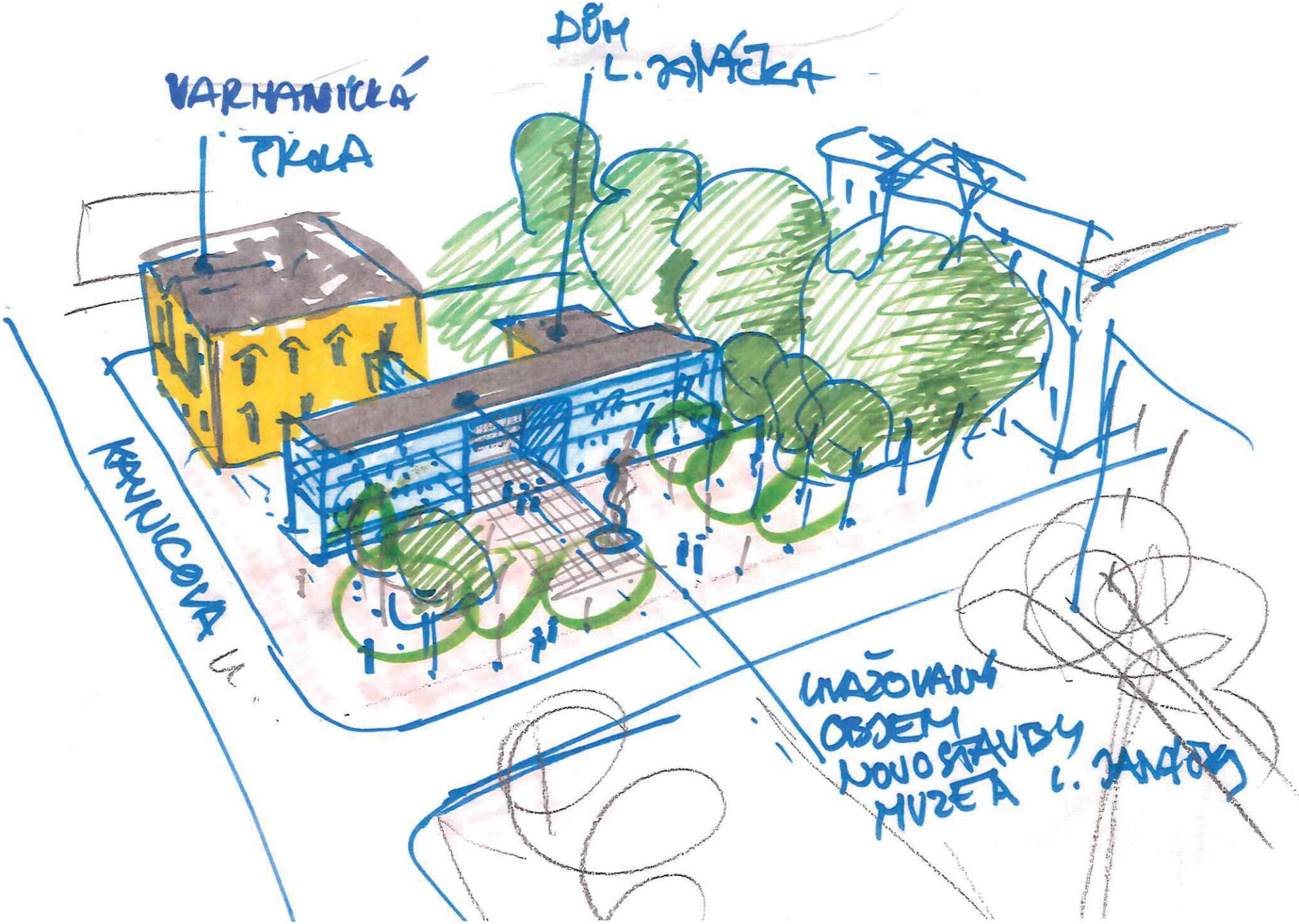
Zdůvodnění koncepce:

Na přiložených prvotních skicách představujeme záměr MZM na vybudování důstojného památníku – muzea jednoho ze světově nejznámějšího obyvatel města Brna - Leoše Janáčka. (Pro zajímavost, na Janáčkově náměstí zanechali stopu ještě Georg Placzek a Adolf Loos.)

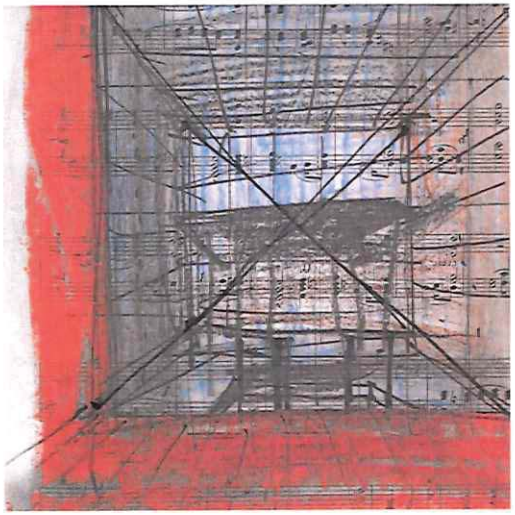
Novostavba muzea by se „přilepila“ ke slepé fasádě Janáčkova domku a urbanisticky by uzavřela prostor Janáčkova náměstí. Kolik obyvatel města Brna ví, že existuje Janáčkovo náměstí? Dnes se instaluje památník A. Loose ve spodní části náměstí (nebo je to park?). Kolik obyvatel ví o světoobčanech A. Loosovi a G. Placzkovi, jehož vila stála přímo pod varhanickou školou? Tyto a další konotace by mohly vést k novému definování prostoru náměstí a Brnu přinést velmi atraktivní návštěvnický punkt v samém centru města.

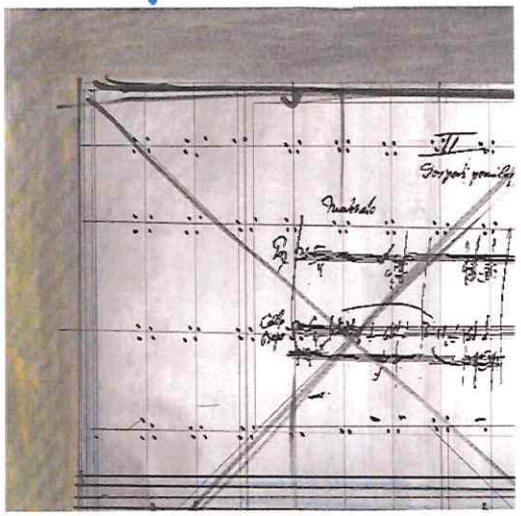

VARHANICKÁ
DOMEK L. JANÁČKA
1392
1399
1396
1397
1398
1400/2
NOVOSTAVBA
1400/1
300
301
302
303
299/1
Janáčkovo náměstí
1481
1:500
0 5 10 15 20 25 m
SITUACE 1:500

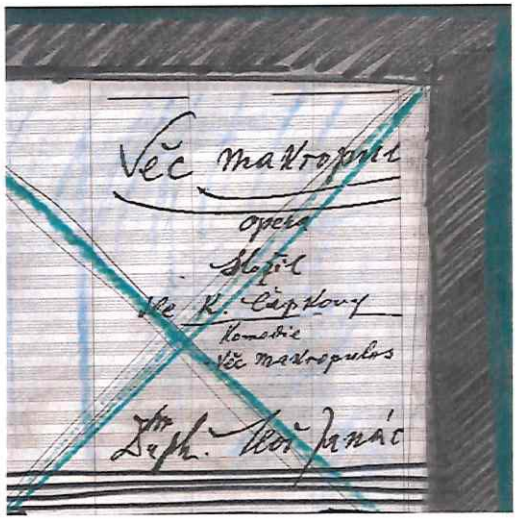

VARH. ŠKOLA
JANÁČKŮV DŮM /STÁVAJÍCÍ/
JANÁČKOVO MUZEUM /NÁVRH/
JANÁČKOVO NÁMĚSTÍ
SLOVÁKOVA UL.
KAUNICOVA UL.
MÍSTO BÝVALÉHO PLACZEKOVA DOMU
LOOSŮV PAMÁTNÍK
PROSTOR NÁMĚSTÍ L. JANÁČKA

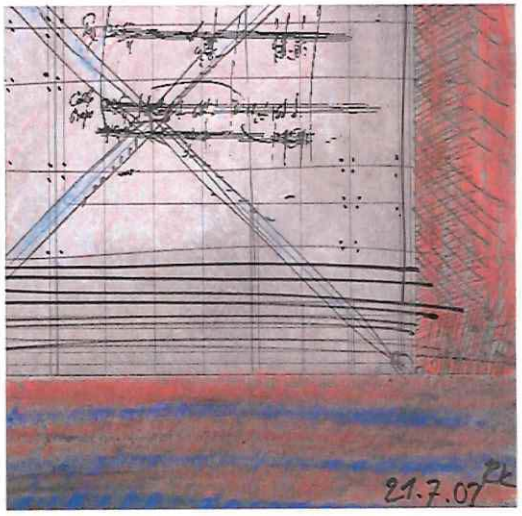

VARHANICKÁ ŠKOLA
DŮM L. JANÁČKA
KANNICOVA
UVAŽOVANÝ OBJEM NOVOSTAVBY MUZEA L. JANÁČKA

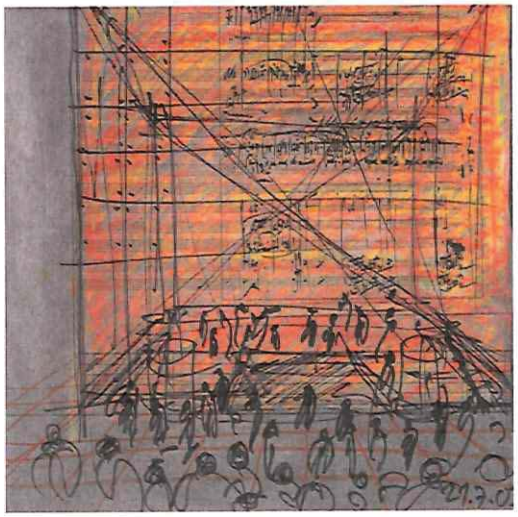
Kvarta nad parádou

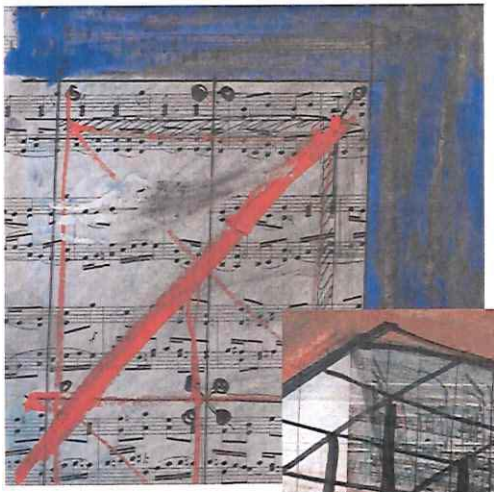


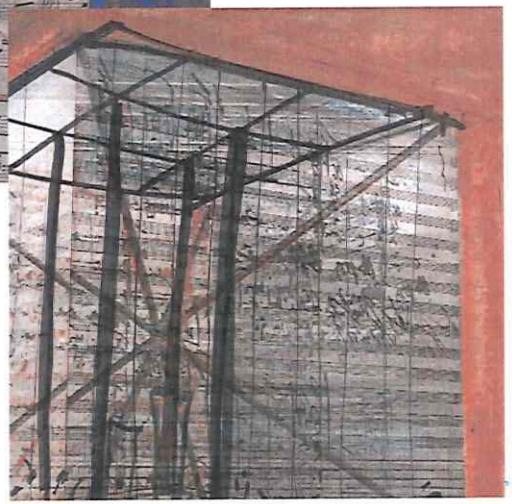


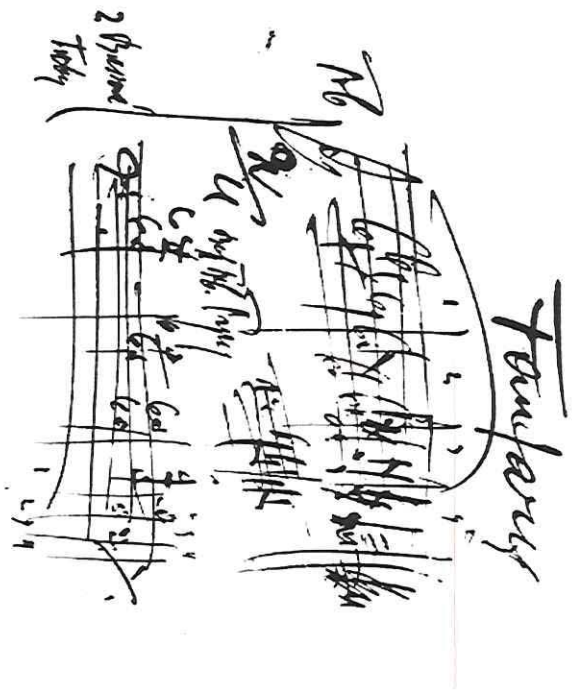












OBSAH DOKUMENTACE

1	Identifikační údaje	
2	Textová část	
3	Situace širších vztahů	1:5000
4	Analytické situace	
5	Katastrální mapa	1:750
6	Situace návrh - varianta 1	1:750
7	Schématické půdorysy - varianta 1	1:300
8	Situace návrh - varianta 2	1:750
9	Schématické půdorysy - varianta 2	1:300
10	Vizualizace - náměstí	
11	Vizualizace - pohled od parku	
12	Vizualizace - pohled od ulice - varianta 2	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	**MZM Brno - ideová studie Hudebního muzea Leoše Janáčka**
Místo stavby:	**Janáčkovo náměstí, Brno**
Charakter stavby:	**Novostavba**
Stupeň dokumentace:	**Studie**
Investor:	**MZM - Moravské zemské muzeum** **zastoupeno generálním ředitelem Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.**
Zhotovitel:	**Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ** **Opletalova 6, 602 00 Brno** **mail: atelier@kvetarch.cz** **tel: 603 149 806** **web: www.kvetarch.cz**
Autor projektu:	[redacted]
Spolupráce:	
Datum:	**září 2020**

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA
Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

ÚVOD

V roce 2028 uplyne 100 let od úmrtí Leoše Janáčka a od roku 2017 je archiv Leoše Janáčka zapsán do seznamu památek světového dědictví UNESCO. V této studii představujeme záměr Moravského zemského muzea, zastoupeného generálním ředitelem Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D., na vybudování důstojného památníku-Hudebního muzea jednoho ze světově nejznámějších obyvatel města Brna – Leoše Janáčka. Je s podivem, že na tomto kousku Brna zanechali stopy další dvě osobnosti světového významu – světoznámý fyzik Georg Placzek a architekt světového významu Adolf Loos. Tato studie slouží jako podklad pro jednání se všemi zainteresovanými stranami (MZM, statutární město Brno, Ministerstvo kultury ČR, majitelé nemovitostí atd.). Nejedná se tedy o plnohodnotnou architektonickou studii. Tato ideová studie ověřuje záležitosti urbanistické, logistické, muzejně-funkční, finanční atd.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Dnes je stávající Janáčkovo náměstí těžko uchopitelným a definovatelným prostorem – je to park, ulice či náměstí? Kolik obyvatel města Brna ví, že existuje Janáčkovo náměstí? Kolik obyvatel ví o světoobčanech A Loosovi a G. Placzkovi? Tyto a další konotace by mohly vést k novému definování prostoru náměstí a Brnu přinést velmi atraktivní návštěvnický punkt v samém centru města. Dostavbou Janáčkova muzea by se stávající urbanistická struktura uzavřela, nově by definovala městský prostor a úpravou parku by tato lokalita u samého centra získala novou identitu opřenou o svoje slavné rodáky.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Architektonické řešení není v tuto chvíli prioritou. Plánovaná stavba Janáčkova muzea se „dotýká" Janáčkova rodinného domu a varhanické školy, zasahuje do půdorysu bývalé Placzkovy vily (na konci války byla vybombardována) a nachází se cca 100 m od bývalého rodinného domu domu A. Loose. Tento potenciál (historicko odborně lidský) by bylo hříchem nevyužít.
Pokud by se vzal v potaz Loosův „Raumplan", Janáčkova nespoutanost a Placzkovo „ratio", pak máme neuvěřitelné zadání pro novostavbu.
Naše studie ověřila dané prostorové možnosti, ze kterých vyplývají orientační plošné výměry, které by mohly být k dispozici při zachování prostorové vyváženosti novostavby.
Předpokládáme dvě varianty řešení.
Varianta č. 1 respektuje stávající majetkoprávní uspořádání.
Varianta č. 2 (výhledová) nabízí velkorysejší řešení, které by vyžadovalo úpravu majetkoprávních vztahů.

ZELEŇ

Celý prostor náměstí by si zasloužil revitalizaci zeleně. Předkládáme motiv řešení s hlavní kompoziční osou (odpočinkovou zónou) orientovanou kolmo na Hudební muzeum Leoše Janáčka s funkčními propojeními se stávajícím komunikačním schématem.

TECHNICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ UKAZATELE - VARIANTA Č. 1

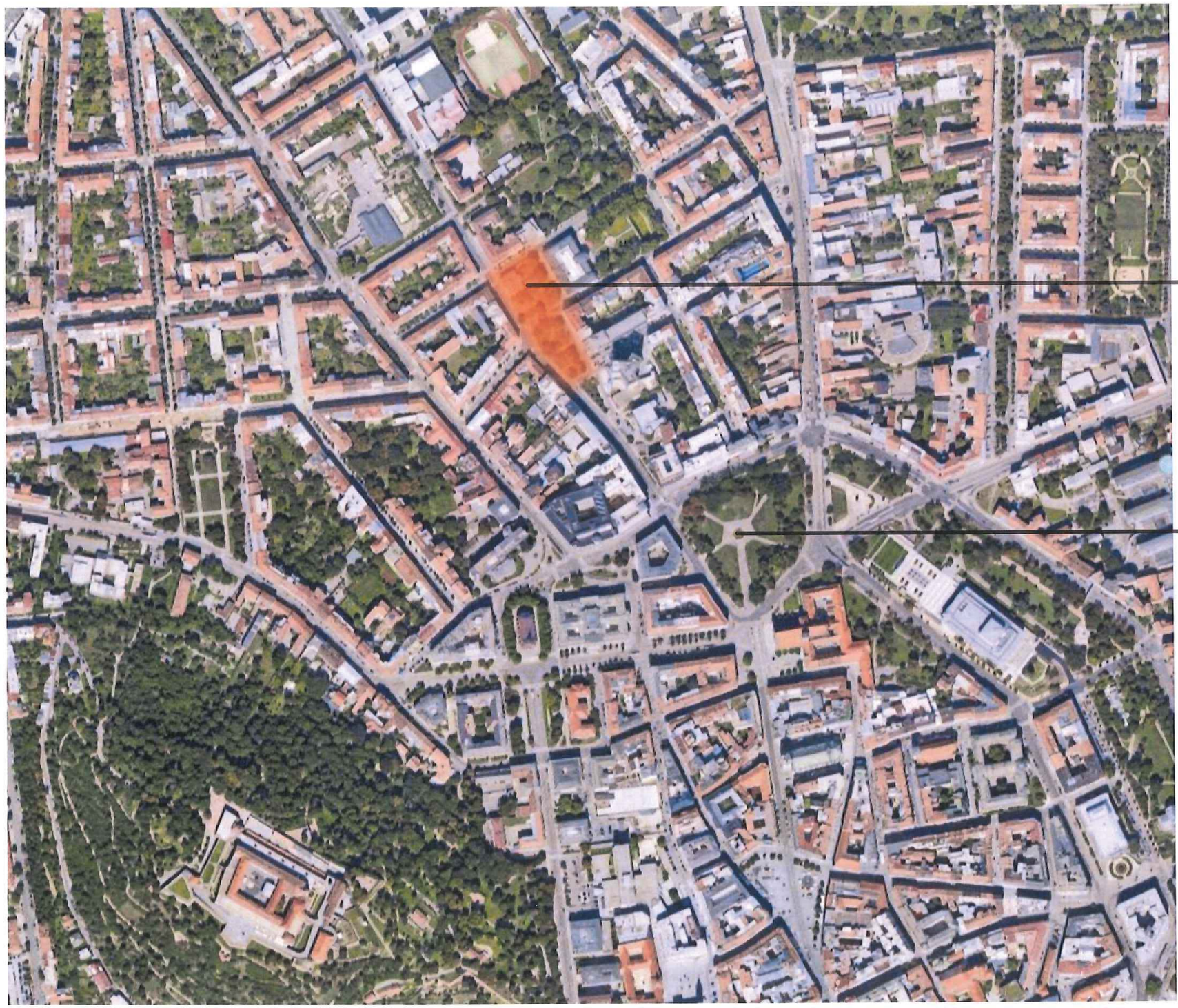
Plocha řešeného území	2258 m²
Zastavěná plocha	354 m²
Obestavěný prostor	5080 m²
Užitková plocha	960 m²
Čistá plocha expozice	355 m²
Multifunkční sál	70 m²
Placzkova síň	70 m²
Vstupní hala	65 m²
Prostor kavárny	75 m²
Archiv, sklad, dílny	65 m²
Administrativa	60 m²
Technické zázemí (TZB, WC, šatny, komunikace)	200 m²

Předkalkulace nákladů – cenová úroveň 2020 – uvedené ceny jsou bez DPH

Náklady na projektové práce (DUR, DSP, DPPS vč. AD):	9. 600.000,- Kč
Inženýring	580.000,- Kč
Investiční náklady stavby	80.200.000,-Kč
Investiční náklady na venkovní úpravy, zpevněné plochy a zeleň	7.500.000,- Kč
Náklady na expozici a interier:	22.760.000,- Kč
Náklady na projektové práce expozice a interieru:	1.780.000,- Kč
Náklady celkem bez DPH :	**122.420.000,- Kč**
DPH 21% :	25.708.200,- Kč
C E L K E M vč. DPH	**148.128.200,- Kč**

Orientační časový harmonogram:

Zařazení připravované stavby Hudebního muzea Leoše Janáčka do územního plánu	2022
Řešení majetkoprávních vztahů mezi statutárním městem Brnem a ČR	do 2023
Vypracování projektové dokumentace a zajištění územního a stavebního řízení	2022 -2025
Realizace stavby vč. výběrového řízení na zhotovitele	2026 - 2028
Realizace expozice a interiéru vč. výběrového řízení na zhotovitele	2027-2028



0 10 20 50 100

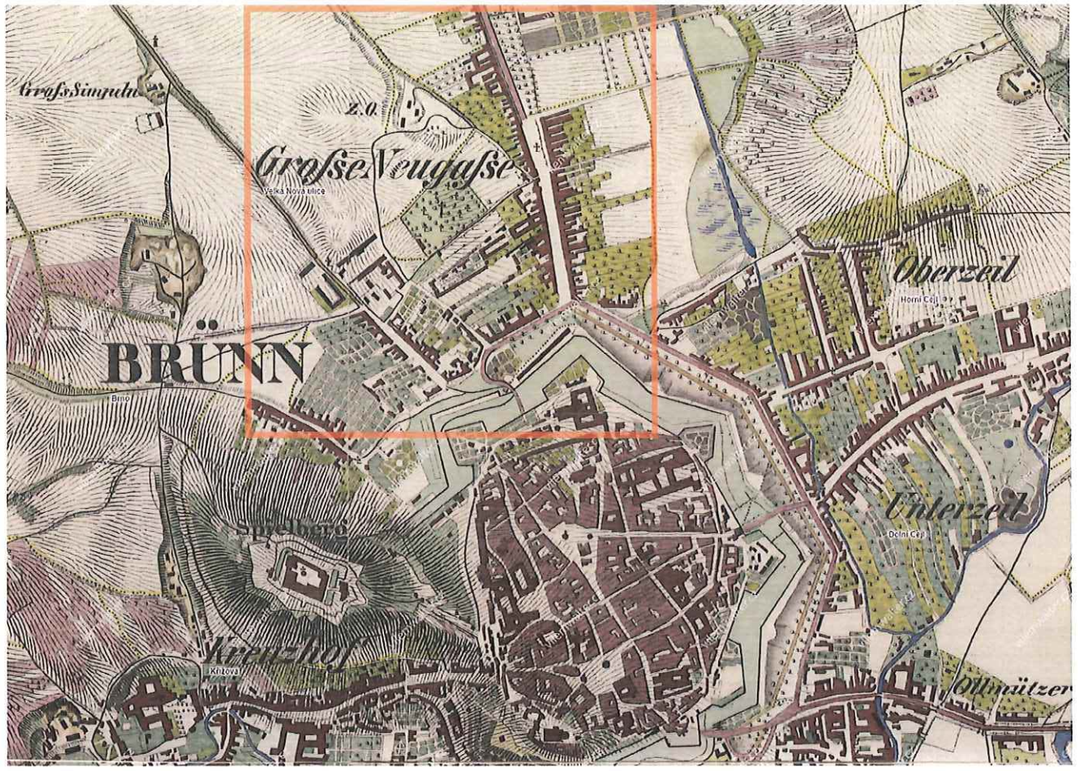
M 1:5000

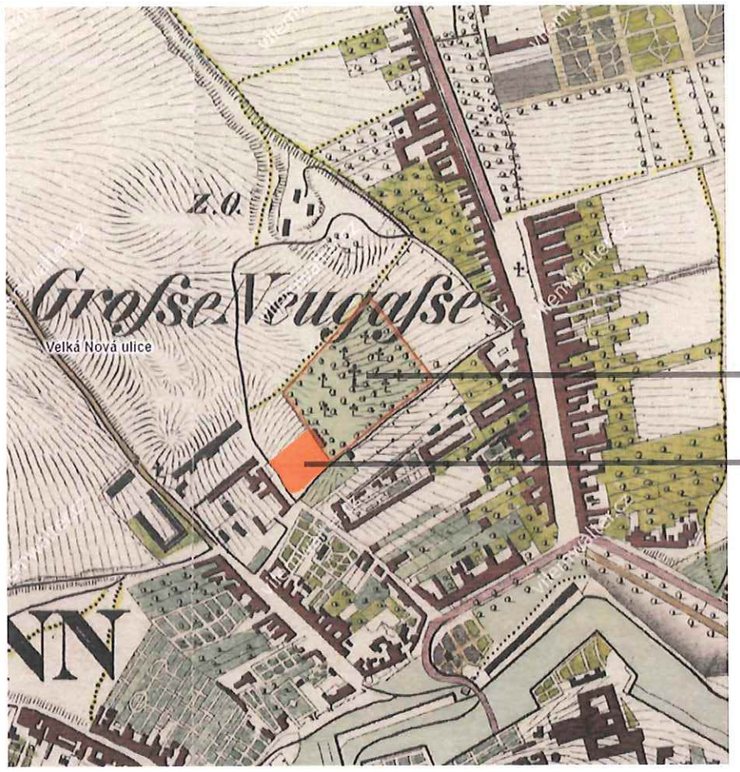
IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ





1835

Bývalý městský hřbitov

Řešené území



Varhanická škola

Dům Leoše Janáčka

Místo bývalé vily rodiny Plazckových

Památník Adolfa Loose

Místo bývalého domu Adolfa Loose



1935

ANALYTICKÉ SITUACE

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ



- řešené území - Statutární město Brno
- pozemky - Biskupství brněnské
- pozemky - Vysoké Učení Technické

0 5 10 20

M 1:750

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

KATASTRÁLNÍ MAPA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

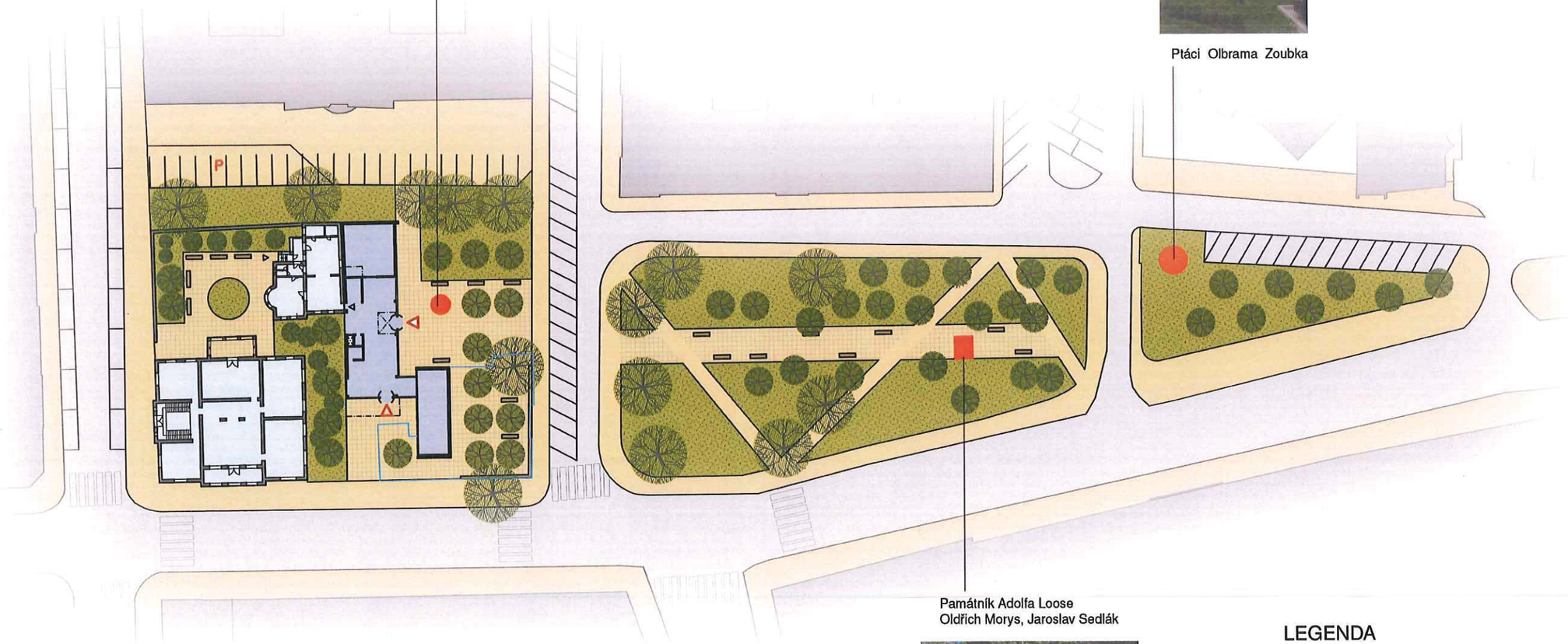
Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ



Liška Bystrouška Jiřího Marka



Ptáci Olbrama Zoubka



Památník Adolfa Loose
Oldřich Morys, Jaroslav Sedlák



LEGENDA

- novostavba
- stávající objekty
- poloha bývalého domu Georga Placzka
- sochy ve veř. prostoru

0 5 10 20

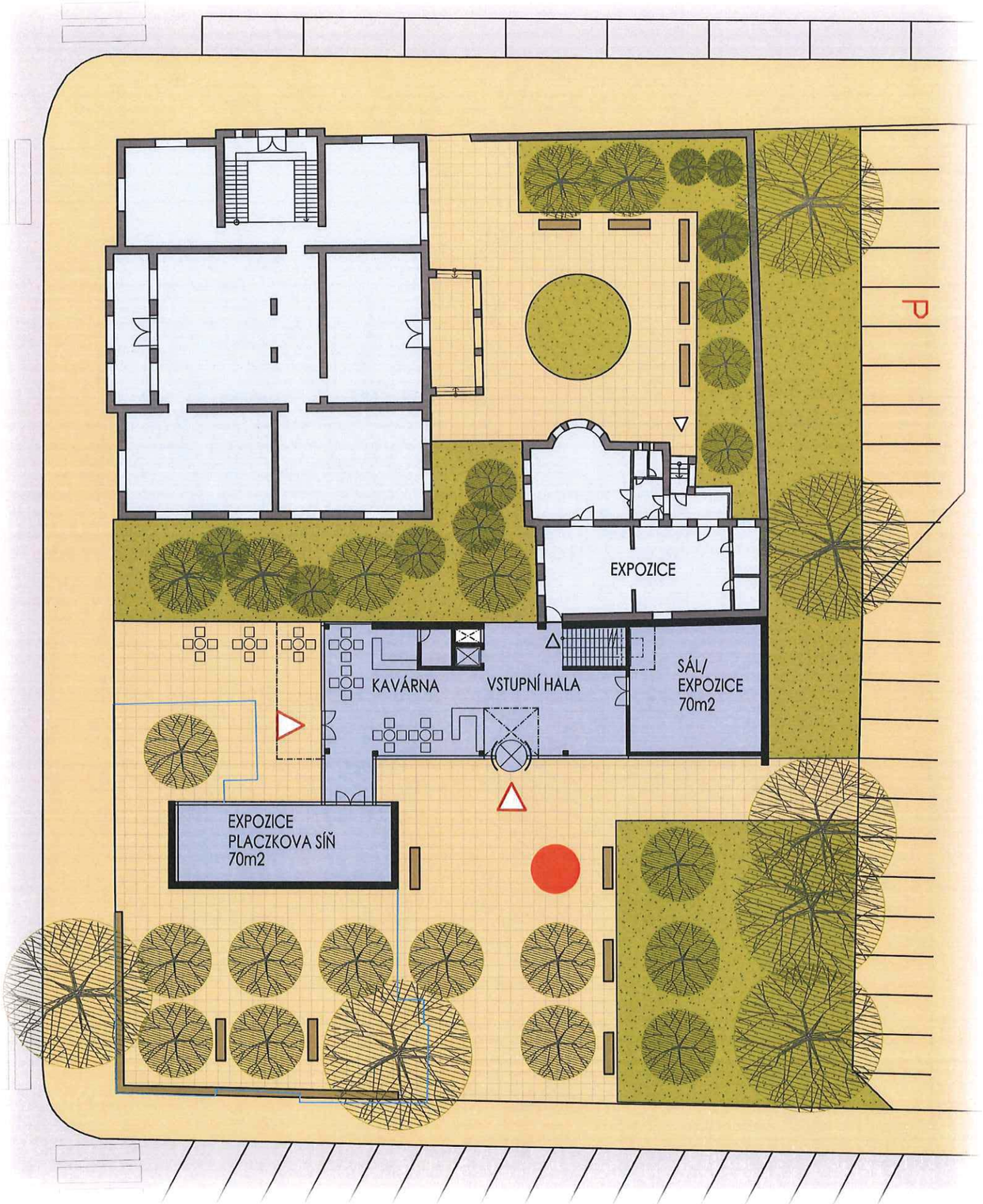
M 1:750

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

SITUACE NÁVRH - VARIANTA 1

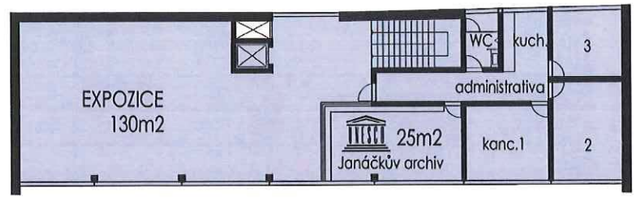
Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

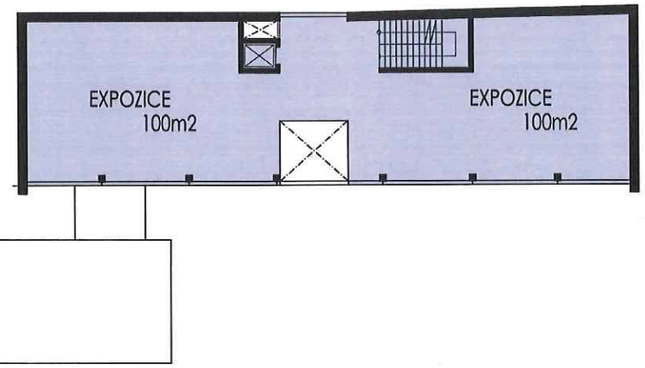


1NP

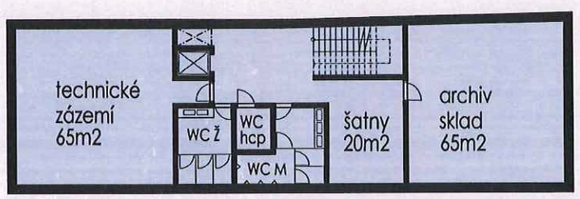
3NP



2NP



1PP



0 1 2 5 10

M 1:300

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

SCHÉMATICKÉ PŮDORYSY - VARIANTA 1



Liška Bystrouška Jiřího Marka



Ptáci Olbrama Zoubka



Památník Adolfa Loose
Oldřich Morys, Jaroslav Sedlák



LEGENDA

- novostavba
- stávající objekty
- poloha bývalého domu Georga Placzka
- sochy ve veř. prostoru

0 1 2 5 10

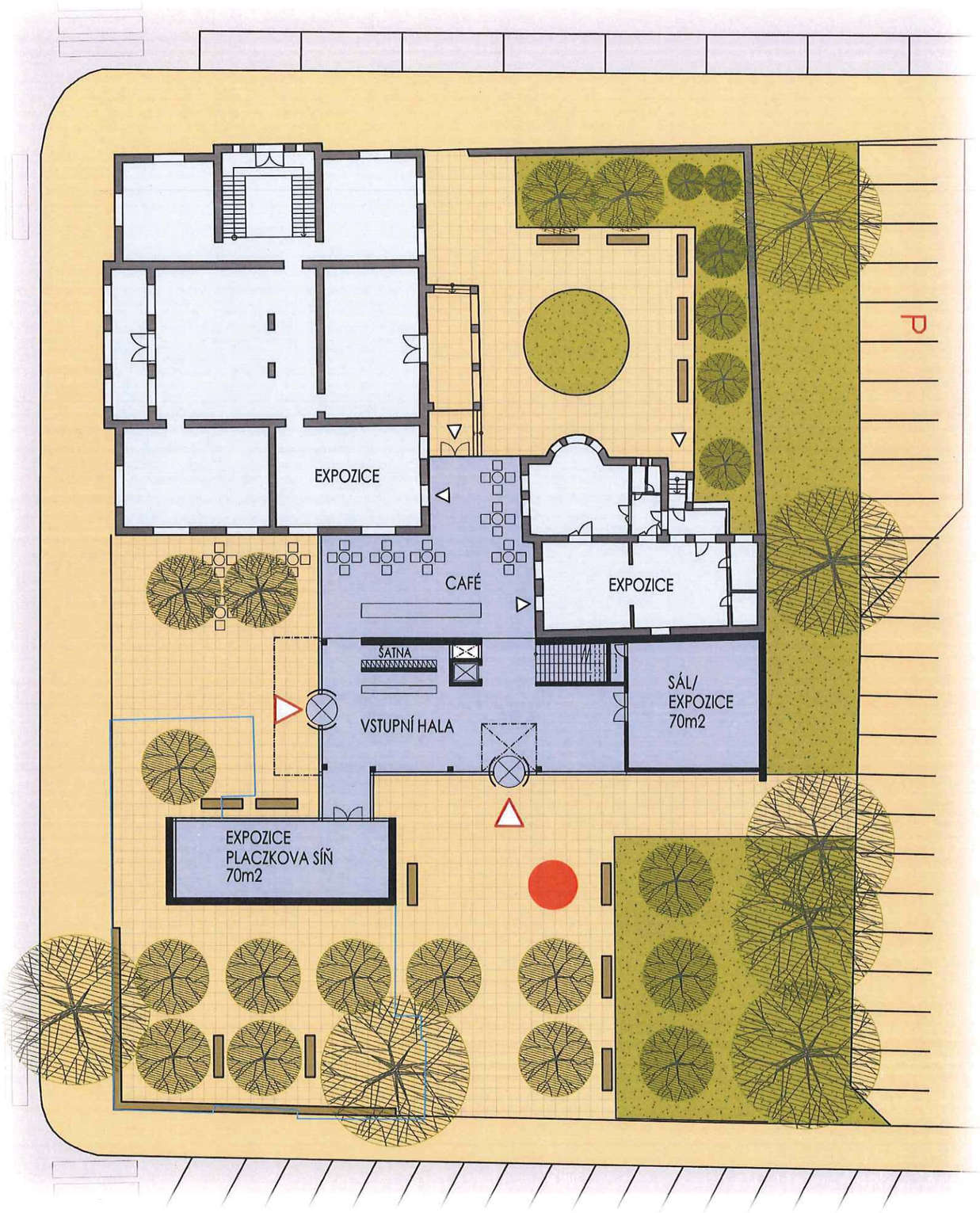
M 1:300

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

SITUACE NÁVRH - VARIANTA 2 VÝHLED

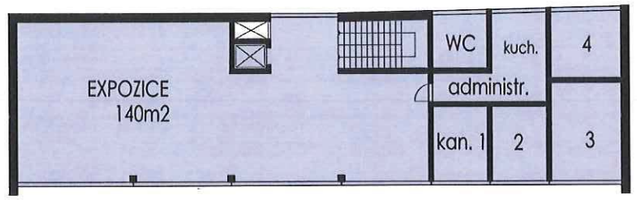
Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

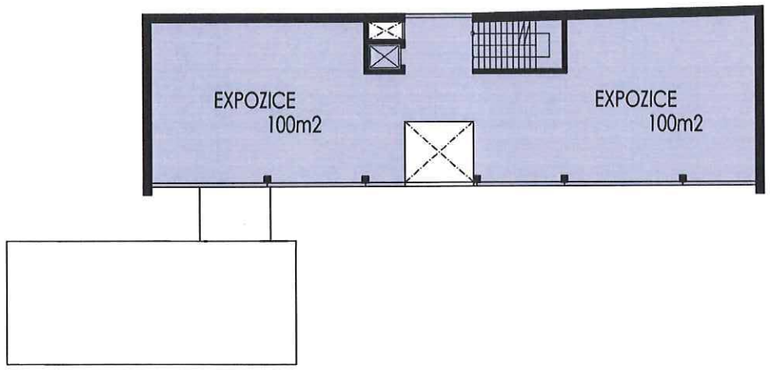


1NP

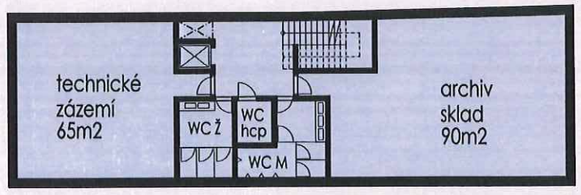
3NP



2NP



1PP



0 1 2 5 10

M 1:300

IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

SCHÉMATICKÉ PŮDORYSY - VARIANTA 2 VÝHLED

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ





IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

VIZUALIZACE - POHLED OD PARKU

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ



IDEOVÁ STUDIE HUDEBNÍHO MUZEA LEOŠE JANÁČKA

Objednatel - Moravské zemské muzeum (zastoupeno - Mgr. Jiřím Mitáčkem, Ph.D.)

VIZUALIZACE - POHLED OD ULICE

Zpracovatel - Architektonická kancelář Ing. arch. Radko Květ

MMB/0305285/2020
Námitky

MMB/0305285/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
MČ v rámci své připomínky požaduje na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1400/1 v k.ú. Veveří při ulici Kounicova zachování plochy zeleně, která plní vzhledem ke svému charakteru významnou funkci v území. Jedná se o nejvýznamnější městskou zeleň dle Obecně závazné vyhlášky města Brna č. 15/2007. Na základě výše uvedeného převážil veřejný zájem pro zachování veřejného prostranství se zelení uplatňovaný MČ Brno-střed. Požadavku na vymezení plochy V/v2 tedy nelze vyhovět. Pořizovatel dává pokyn vymezit v této lokalitě místo plochy veřejného prostranství plochu městské zeleně Z.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305311
Příl.:

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

7630

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**návrh Územního plánu města Brna**

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305311/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c2d9

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ **ano Ke grafické části**	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno sever	
Katastrální území	Soběšice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ **ano**
☐ ~~ne~~

Námitka:

Návrh Územního plánu opomíjí logickou hranici lokality, a vyčleňuje pozemky, které evidentně k lokalitě patří - je nezbytné upravit rozsah lokality a doplnit vyznačené pozemky viz příloha.

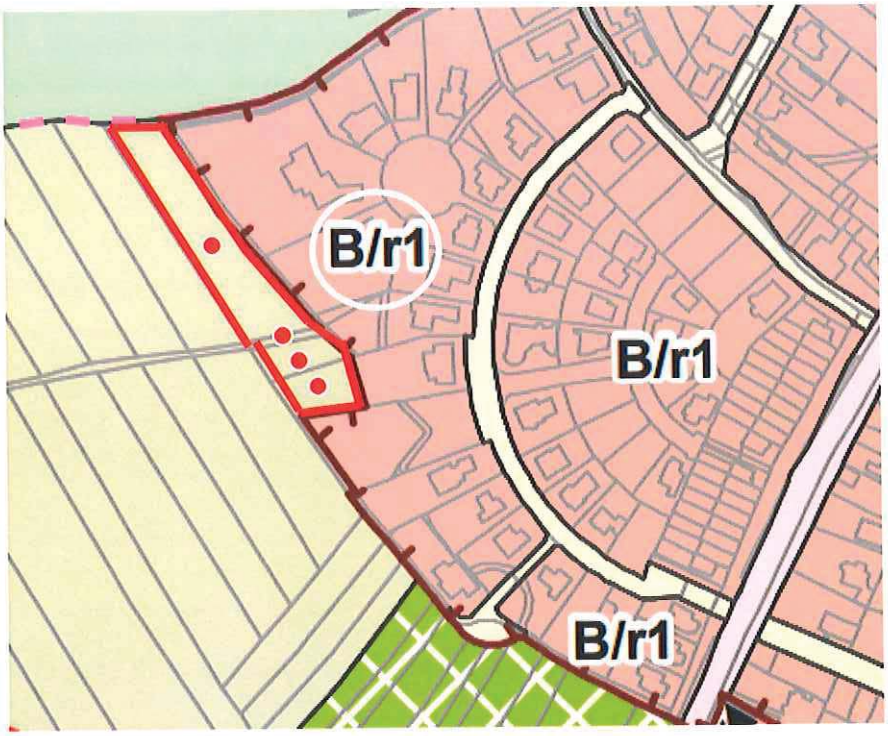
Zdůvodnění

Je zřejmé, že do plochy Br/1 byly postupně zahrnuty také další parcely i mimo zastavěné území města vymezené v platném ÚPmB a mimo původní koncept urbanistického řešení (s půlkruhem pozemků po jižní straně obslužné komunikace). Není tedy logické, aby plocha nebyla doplněna (viz parcelní čísla a grafická příloha) a pozemky zahrnuty do stabilizované plochy. Problematika záboru ZPF zřejmě není problémem, protože mimo lokalitu vznikly tenisové kurty tedy další zastavitelná plocha, viz letecký snímek, která bude zřejmě návrhem ÚP zahrnuta do ploch městské zeleně.

V Brně dne 25.6.2020	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha

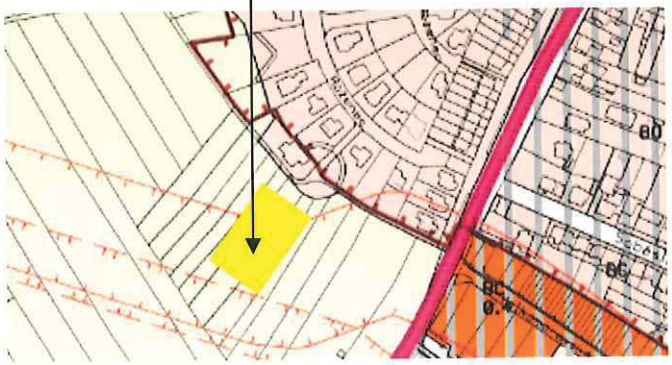


návrh ÚPmB

- Pozemky zřetelně související s lokalitou bydlení



Letecký snímek



Platný ÚPmB

MMB/0305311/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné území Soběšice mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno v rozsahu dle var. II. Konceptu ÚPmB s úpravou řešení rozvojové lokality So-6 a So-1 dle var. I. s vypuštěním plochy So/S/1, kde měla být ponechána plocha zemědělská resp. ZPF. Toto řešení je součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v k.ú. Soběšice naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak je vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha zemědělská.
Mimo již vymezené zastavitelné lokality je nežádoucí rozšiřovat plochy pro další výstavbu zejména bydlení a tak prohlubovat negativní vlivy vnitřní suburbanizace (viz Zadání ÚP). Další rozvoj k.ú. Soběšice v oblasti bydlení vyžaduje doplnit především základní veřejnou vybavenost – školu, plochy pro sport včetně zajištění dopravní obsluhy a prostupů do krajiny. Aktuálně tak není účelné a opodstatněné měnit vymezení předmětné plochy zemědělské a zintenzivňovat tak využití daného území na úkor volné krajiny na plochy dosud neprověřeného 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.

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

7649

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305325
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připravovaný územní plán

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305325/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 Brno Bohunice 612006., pa [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

- K textové části
- Ke grafické části
- K procesu pořizování

Městská část	Brno Bohunice
Katastrální území	Bohunice [612006]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
(•) ano
( ) ne

Nesouhlasím s projednávaným návrhem ÚP v lokalitě BE – 4 a jejím zatříděním do kategorieC/k3 resp D/v3 a to s následujích důvodů

1) **jako s majitelem nemovitosti stojící na pozemku [redacted] (ve vlastnictví Statutárního města Brna) se mnou nikdo nekonzultoval změnu územního plánu**
2) **zvýšené dopravní zatížení oblasti**
3) **snížení množství zeleně – plánovaná zeleň v žádném případě nenahrazuje kusově natož objemově současný stav zeleně. V současnosti slouží zelená plocha k odpočinku.**

Závěr:

1-2

Požadují vyjmutí pozemku [redacted] na, kterém stojí stavba jiných vlastníků ze zamýšlené změny uzemního plánu resp aby území bylo zařazeno do kategorie dopravní infrastrukta a pozemek [redacted] jako „plocha městské zeleně“, tak aby korespondovalo se současným stavem

1-2

V BRNĚ dne 30.06.2020 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0305325/2020
Námitky

MMB/0305325/2020

Námitka č.1
Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na zachování plochy dopravní infrastruktury D a pozemku p.č. 1321/29 v k.ú. Bohunice jako plochu městské zeleně Z, v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská.
V tomto případě se jedná o smíšené území provozoven a staveb parkovacích garáží a je možné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do okolní plochy C/k3.
Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr v současné době není zpracován.
Pozemek p.č. 1321/29 v k.ú. Bohunice je rovněž agregován do plochy C/k3, jelikož svým rozsahem neodpovídá významu plochou městské zeleně Z a nelze jej samostatně vymezit.
Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305333
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7632

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný územní plán**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305333/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c2f3

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 Brno Bohunice 612006., pa[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

✗ K textové části	✗ Ke grafické části	✗ K procesu pořizování

Městská část	Brno Bohunice
Katastrální území	Bohunice [612006]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Nesouhlasím s projednávaným návrhem ÚP v lokalitě BE – 4 a jejím zatříděním do kategorieC/k3 resp D/v3 a to s následujích důvodů

1) **jako s majitelem nemovitosti stojící na pozemk[redacted]e vlastnictví Statutárního města Brna) se mnou nikdo nekonzultoval změnu územního plánu**
2) **zvýšené dopravní zatížení oblasti**
3) **snížení množství zeleně – plánovaná zeleň v žádném případě nenahrazuje kusově natož objemově současný stav zeleně. V současnosti slouží zelená plocha k odpočinku.**

Závěr:

1-2

Požadují vyjmutí pozemk[redacted]na, kterém stojí stavba jiných vlastníků ze zamýšlené změny uzemního plánu resp aby území bylo zařazeno do kategorie dopravní infrastrukta a pozemek[redacted] jako „plocha městské zeleně“, ta[redacted]

1-2

V Brně…… dne 30.06.2020

**nehodící se škrtněte*

MMB/0305333/2020
Námitky

MMB/0305333/2020

Námitka č.1
Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na zachování plochy dopravní infrastruktury D a pozemku p.č. 1321/29 v k.ú. Bohunice jako plochu městské zeleně Z, v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská.
V tomto případě se jedná o smíšené území provozoven a staveb parkovacích garáží a je možné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do okolní plochy C/k3.
Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr v současné době není zpracován.
Pozemek p.č. 1321/29 v k.ú. Bohunice je rovněž agregován do plochy C/k3, jelikož svým rozsahem neodpovídá významu plochou městské zeleně Z a nelze jej samostatně vymezit.
Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

N

7633

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305379/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c320

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0301379
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	

Námitka	**číslo:**	1

Návrh připravovaného Územního plánu města Brna (ÚPmB) člení území města Brna na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Pro tyto plochy s rozdílným způsobem využití jsou v Návrhu připravovaného ÚPmB navrženy podmínky využití.

Jako vlastník nemovitostí - pozemků parc.č. [redacted] v k.ú. Jehnice, obec Brno, podávám následující námitku ve dvou variantách, z nichž varianta B) je eventuální pro případ neschválení varianty A):

Varianta A)
Navrhuji změnu podmínek využití plochy označené na přiloženém zákresu - plochy "I" v k.ú. Jehnice a v k.ú. Ořešín (tj. změnu vymezení přípustných staveb v konkrétní ploše pro rekreaci), a to tak, aby v daném území byly přípustné i stavby pro rekreaci do rozměru max. 150 m2. Případně aby byla přípustná velikost staveb pro rekreaci zvětšena jiným vhodným způsobem, např. max. 2 nadzemní patra a index zastavěnosti pozemku 0,2.

Varianta B)
Navrhuji vymezení pozemků označených na přiloženém zákresu do jiné plochy (tj. změna celé současné rekreační plochy (plochy zahrad) na plochu pro bydlení), a to formou:
a) rozšíření návrhové plochy bydlení Or-2 i o současné zahrádky pod touto plochou, nebo
b) zřízení nové plochy pro bydlení namísto vyznačené plochy pro rekreaci/zahrady.

Důvodem navrhované změny je současný (a historicky již dlouhodobě platný) stav zástavby v dotčeném území a dále i předpokládaný budoucí stav po rozšíření sousedící plochy pro bydlení a vybudování nové veřejné pozemní komunikace na jižní hranici dotčeného území.
Již desítky let jsou v dané ploše (chatové oblasti se zahradami) umístěny trvalé stavby pro rodinnou rekreaci, z nichž většina přesahuje 25 m2.
Charakter stávající zástavby v území dokládá měření dle leteckých snímků na podkladě katastrální mapy:

- [redacted]

Je neúčelné a nelogické, aby územní plán omezoval ostatní vlastníky pozemků v ploše při výstavbě či rekonstrukcích vlastních objektů maximální výměrou objektů 25 m2, když jejich sousedé mají v ploše umístěny výše uvedené stavby. Velikost staveb do 150 m2 by přitom nijak nebránila využití pozemků pro rekreaci a zahrady.

Omezením pro využití pozemků jako zahrad naopak bude aktuálně navrhované zřízení plochy pro bydlení Or-2 a veřejné pozemní komunikace pro příjezd do Ořešína ze západní strany z komunikace Blanenská. Dotčené území zahrad tak bude sevřené mezi dvěma veřejnými pozemními komunikacemi, čímž bude zvýšen hluk a emise, a plochou pro bydlení, která bude na svahu nad zahradami, čímž bude omezeno soukromí rekreantů. Celá označená plocha by proto s ohledem na své umístění mohla sloužit spíše pro účely bydlení. Ostatně již dnes jsou některé z rekreačních objektů jejich majiteli celoročně obývány.

Ze shora uvedených důvodů prosím o zvážení mé námitky.

Námitka číslo 1 (zákres)



V BRNĚ dne 30. 6. 2020	Podpis [redacted]

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

MMB/0305379/2020
Námitky

MMB/0305379/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 530/1, 530/2 k.ú. Jehnice jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezen v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018". Územní plán města Brna koordinuje požadavky na uspořádání území, přičemž cílem je vytvořit územní podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území. Dle zpracovatele ÚP jsou plochy pro bydlení vymezeny na západním okraji Ořešína v rámci rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0305389
Příl.:

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

7634

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh připravovaného územního plánu města Brna (ÚpmB 03/2020)**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305389/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c32a

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín, parc. **p.č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části	Ke grafické části	K procesu pořizování
Městská část	Brno- Žebětín	
Katastrální území	Žebětín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

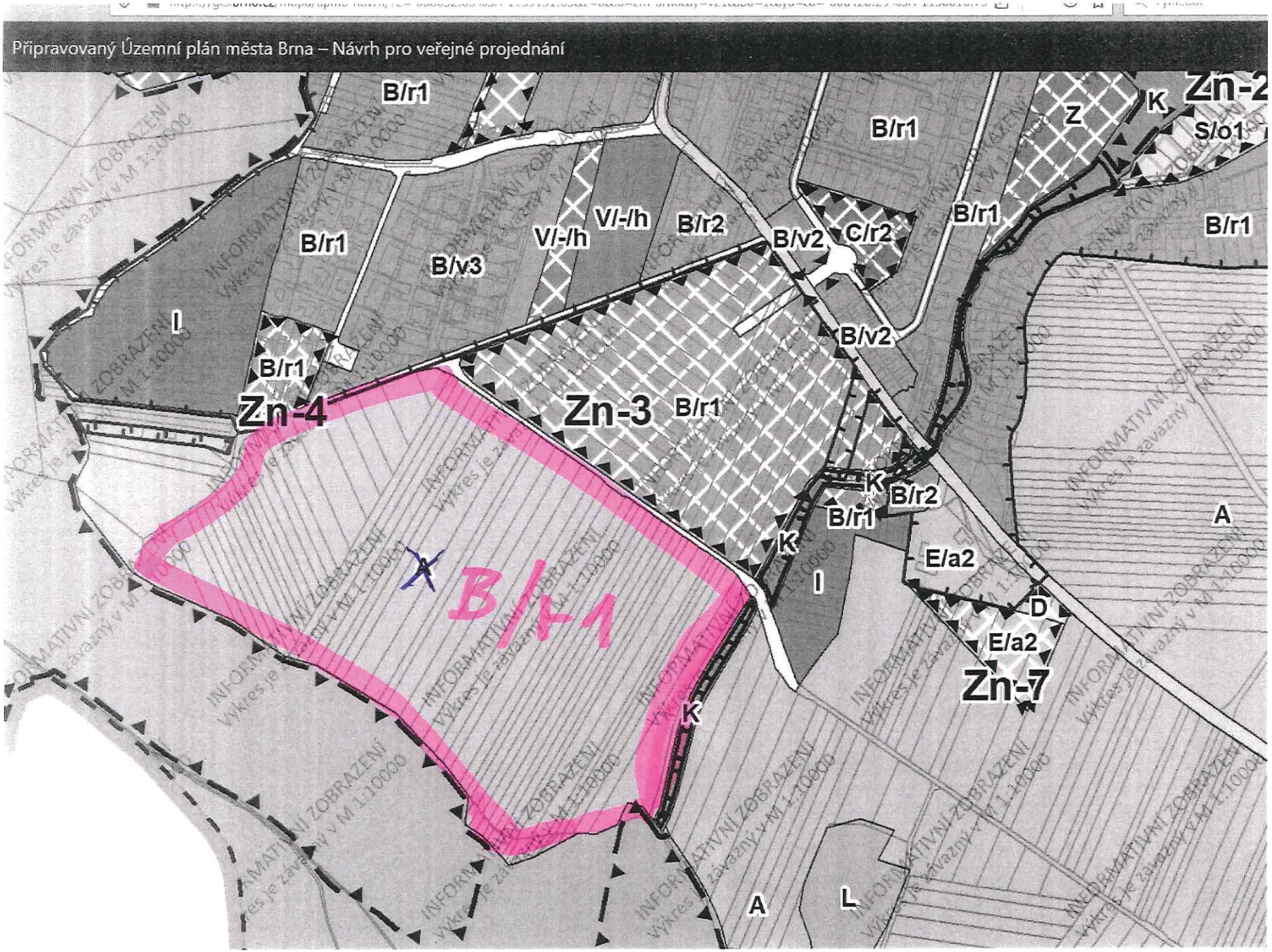
přílohy:

ANO

Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Je ve veřejném zájmu zahrnout v technicky dostupné lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu (B/r1) nejen v části změny ZN – 3 (B/r1), ale i v navazující části směrem k lesu. Tato půda je navíc naprosto neúrodná a výstavba rodinných domů zajistí udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů). Uvedené pozemky je tedy důležité ve veřejném zájmu zařadit do kategorie stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup (B/r1).

Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a lokalita bude ve veřejném zájmu změna jako u navržené změny ZN – 3 (B/r1).

V Brně dne 25.6.2020	Podpis [redacted] .....



NAVRŽENÁ ZMĚNA VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

MMB/0305389/2020
Námitky

MMB/0305389/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou.
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.
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB v dané lokalitě tedy vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (v Konceptu ÚPmB byla ve všech variantách vymezena plocha zemědělská a v platném ÚPmB také plocha zemědělská) a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.
Pro informaci uvádíme, že část rozvojové lokality Zn-3 jihozápadně od ulice Dlážděná byla ve výsledném řešení Návrhu ÚPmB vypuštěna a převedena na územní rezervu pro bydlení. MČ Brno-Žebětín totiž uplatnila po prvním veřejném projednání (6/2020) připomínku k této lokalitě a podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP tak byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatele upraven a ve výsledném řešení ÚPmB je vymezena územní rezerva B-15.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305415
Příl.:

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

7636

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305415/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c341

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	JUNDROV	
Katastrální území	K.Ú. JUNDROV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

VZNÁŠÍM NÁMITKU PROTI ÚPD V LOKALITĚ BRNO JUNDROV, KATASTR JURANKA. JSEM ČLENEM SPOLKU KOPRETINOVÁ, KTERÝ JIŽ NĚKOLIK LET ŽÁDÁ O POVOLENÍ STAVBY - PŘÍSTUPOVÉ KOMUNIKACE NA VLASTNÍ POZEMKY. NA TYTO V DNEŠNÍ DOBĚ „21. STOLETÍ" NEMŮŽEME PŘIJET AUTEM, VEDE Z NIM POUZE PĚŠINA. TU CHCEME NA VLATNÍ NÁKLADY ROZŠÍŘIT NA PŘÍSTUPOVOU KOMUNIKACI, ABYCHOM SE K POZEMKŮM MOHLI DOSTAT JAKO CIVILIZOVANÍ A PRÁVOPLATNÍ OBČANÉ. TOTO JE NÁM NEUSTÁLE ODMÍTÁNO. ŽÁDÁM TÍMTO O PŘEZKOUMÁNÍ A PŘEHODNOCENÍ NAVRHOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU.

V BRNĚ dne 29. 6. 2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0305415/2020
Námitky

MMB/0305415/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obslužné a účelové komunikace zajišťující přístup k jednotlivým nemovitostem jsou obecně nad podrobností měřítka zpracování územního plánu v měřítku 1:10 000. V grafické části ÚPmB 2.2 - Souhrnný výkres dopravy nejsou obslužné a účelové komunikace vymezeny a z hlediska využití území je jejich umístění možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech stavebních plochách. Z výše uvedeného vyplývá, že při vzájemné domluvě vlastníků nevzniká problém pro vybudování příjezdové komunikace.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305421

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7568

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh připravovaného územního plánu města Brna (ÚpmB 03/2020)**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305421/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín, parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části	Ke grafické části	K procesu pořizování
Městská část	Brno- Žebětín	
Katastrální území	Žebětín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

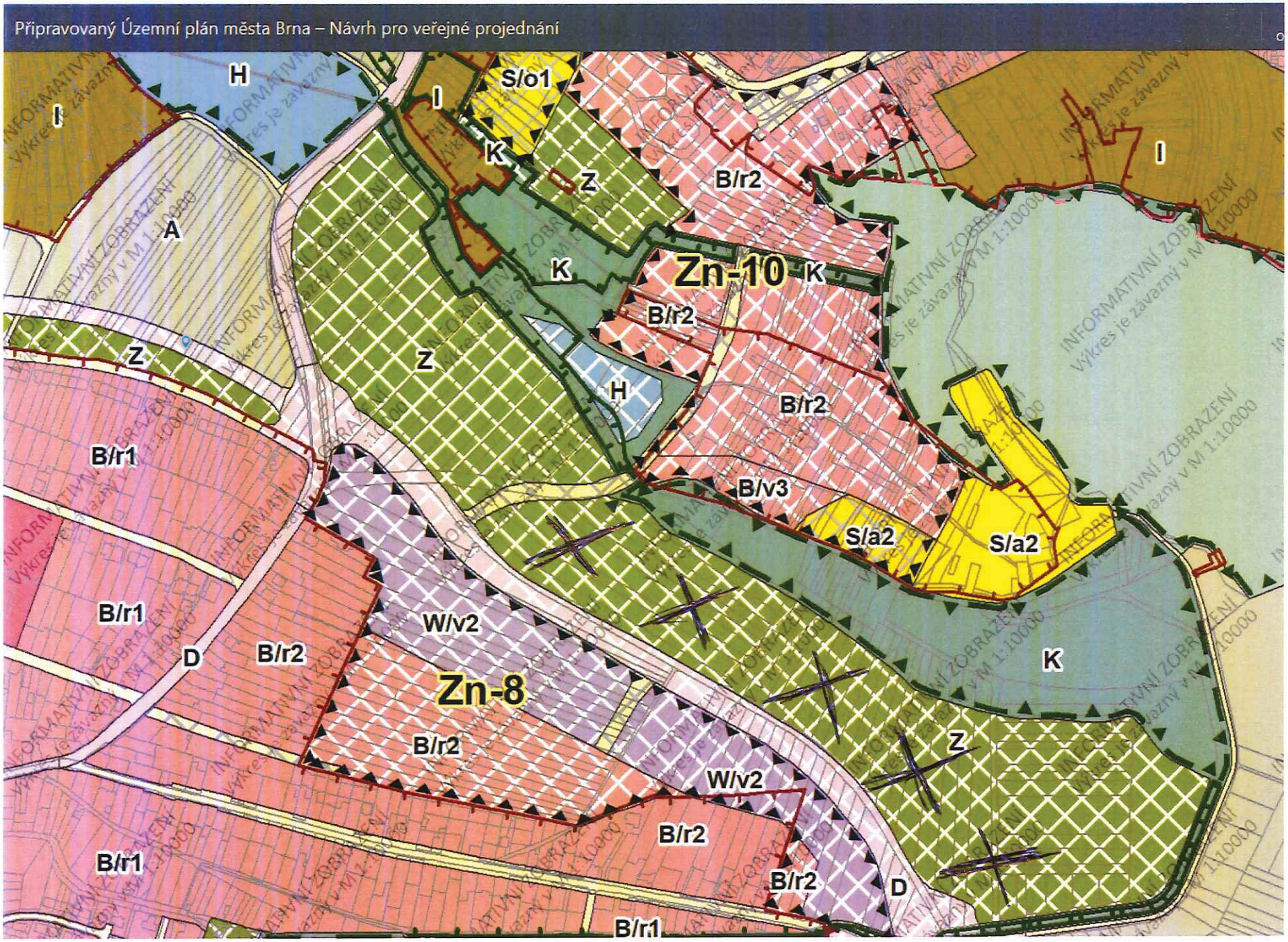
přílohy:ANO

Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Město Brno ani obec Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) navrhuje svést tranzitní dopravu (obchvat JIH a obchvat ZÁPAD), čímž hrubě poškodí veřejné zájmy v lokalitách, dále navrhuje fiktivní veřejnou zeleň, která ale nemá žádný smysl v lokalitě (finance – výstavby, údržba). Místo toho je nutné ve veřejném zájmu v této technicky dostupné lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů).

Místo budování „tranzitního" koridoru a zeleně na papíru, je tedy důležité ve veřejném zájmu tuto lokalitu zařadit do kategorie stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup (B/r1).

Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a pro shrnutí sděluji, že s navrženým záměrem zásadně nesouhlasím a pozemky odmítám prodat k naprosto nesmyslným a nedomyšleným záměrům.

V Brně dne 25.6.2020	Podpis: Silvie Böhmová ..... [redacted] .....


Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
H
I
S/o1
I
K
Z
B/r2
I
A
K
Zn-10
K
B/r2
Z
Z
H
B/r2
B/r1
B/v3
S/a2
S/a2
B/r1
W/v2
D
B/r2
Zn-8
K
B/r2
Z
W/v2
B/r2
B/r1
B/r2
D
B/r1

MMB/0305421/2020
Námitky

MMB/0305421/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda naplňuje hlavní cíl zadání nového ÚPmB a to trvale udržitelný rozvoj a prosperita města, s čímž je bezprostředně spojen růst počtu obyvatel města a omezení suburbanizace. Návrh ÚPmB proto vytvořil pro tento cíl nabídku rozvojových ploch především ve strategických směrech rozvoje města.

Pozemek parc č. 3868 v k.ú. Žebětín (a další pozemky v lokalitě) byly jako návrhová plocha zeleně (Z) projednány ve všech třech variantách konceptu nového územního plánu. Návrh nového územního plánu plochu městské zeleně potvrzuje. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejné zeleně pro širokou skupinu obyvatel. To je základním cílem územního plánování dle § 18 odst. 1 StavZ a tomuto cíli odpovídá i část 2. Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot, textové části návrhu územního plánu na str. 19, ve které je (mimo jiné) uvedeno, že „územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem, omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí…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…plochy nedostatečně využívané a plochy s neustáleným charakterem (plochy…podvyužitých průmyslových, zemědělských a vojenských areálů…) navrhuje k přestavbě a revitalizaci.“

Jak již bylo uvedeno, jedním z cílů návrhu územního plánu je ochrana přírodního zázemí, definovaného podrobněji na str. 21 textové části návrhu územního plánu. Plochy městské zeleně (Z) mohou být prioritně vymezeny na území města za účelem zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města (viz textová část návrhu územního plánu, str. 23). Ostatně hlavním využitím ploch městské zeleně (Z) je využití pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Návrhová plocha městské zeleně (Z) vymezená v „pásu“ mezi rozvojovými lokalitami Zn-8 a Zn-10, která přímo navazuje na stabilizovanou plochu krajinné zeleně (K), se celá nachází v přírodním zázemí v krajině a plní tak výše uvedený cíl návrhu územního plánu, který přitom plochy bydlení (B) plnit nemohou, neboť tyto plochy nejsou vymezovány za účelem ochrany přírodních hodnot.

Plocha městské zeleně (Z) je navíc vymezena i s ohledem na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle které pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné (viz plochy v rozvojových lokalitách Zn-8 a Zn-10) se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2. Již z toho je zřejmé, že vymezení plochy městské zeleně (Z) mezi rozvojovými lokalitami Zn-8 a Zn-10 není samoúčelné ani nesmyslné, na což poukazuje odůvodnění zpracovatele návrhu územního plánu citované v námitce, podle něhož: „Plocha městské zeleně pro zajištění dostatečné plochy veřejně přístupné sídelní zeleně a relaxačních funkcí rozvojové lokality Zn-8 a Zn-10 a doplnění plochy stávající krajinné zeleně, a kterých je veden ÚSES.“

Navíc podotýkáme, že část plochy městské zeleně (Z), jakož i rozvojová lokalita Zn-10, budou prověřeny územní studií ÚS 12 (ÚS Žebětínský statek), která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území a která (mimo jiné) prověří rozvoj rezidenčního charakteru území, souhrnné řešení ochrany a rekultivace ploch zeleně, návrh systému prvků zeleně, který zajistí dostatečnou prostupnost územím a funkčně doplní vymezené skladebné prvky ÚSES a respektování vedení prvků ÚSES. Sídelní zeleň a veřejná prostranství tak budou dále podrobně řešena v této územní studii (rozvojová lokalita Zn-10 je obklopena plochami zeleně i lesa a tyto vztahy je nutné dále podrobně řešit v předepsané územní studii). Z odůvodnění

MMB/0305421/2020
Námitky

také vyplývá, že územní studie musí navrhnout též opatření s ohledem na zvýšený výskyt a migraci obojživelníků.
Tento stav je výhledový. Do doby realizace zeleně (jejíž podmínkou je i majetkové vypořádání) a která může být uskutečněna v dlouhodobém časovém horizontu, bude možné pozemek užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části). Současně platí, že v nezastavěném území nejsou vyloučeny záměry přípustné podle právní úpravy pro nezastavěné území. Lze shrnout, že nové zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Plochy navržené pro funkci bydlení v rozvojových lokalitách Zn-8 a Zn-10 se jeví svým rozsahem v současné chvíli jako dostatečné. Ani vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany a záměru dopravní infrastruktury, pro který je zde vymezena veřejně prospěšná stavba není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305427
Příl.:

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

7169

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh připravovaného územního plánu města Brna (ÚpmB 03/2020)**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305427/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c349

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části	Ke grafické části	K procesu pořizování
Městská část	Brno- Žebětín	
Katastrální území	Žebětín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

Ne

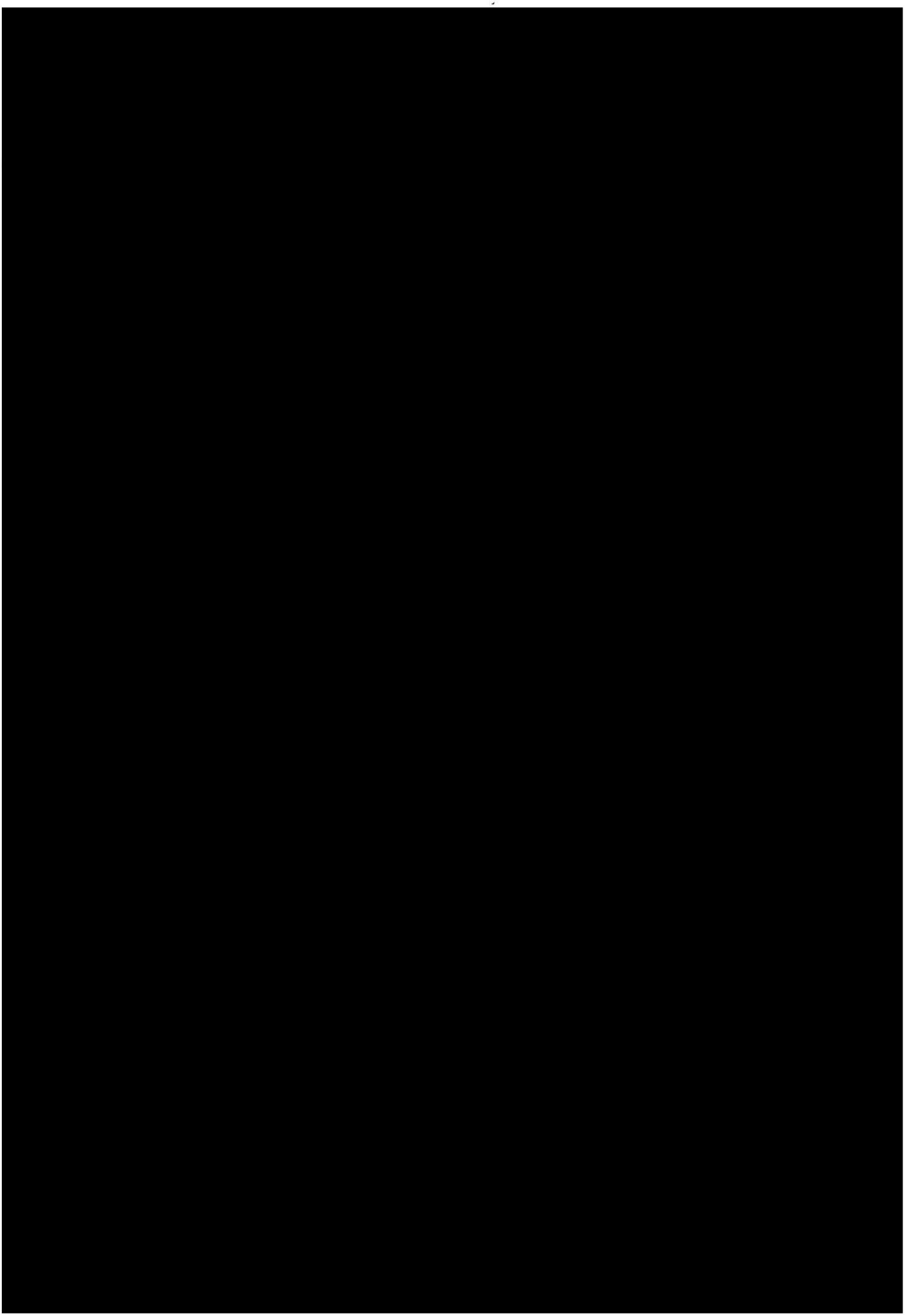
Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Město Brno ani obec Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) nemá promyšlené důsledky a rizika (a další) na realizaci navrženého obludného záměru (dopravní koridor), čímž dojde k poškození veřejného zájmu.

Místo toho je ve veřejném zájmu zahrnout v technicky dostupné lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů (viz přílohy).

Uvedené pozemky je tedy důležité ve veřejném zájmu zařadit do kategorie stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup (B/r1). Přikládám i původní námitku z r. 2011!!!

Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a pro shrnutí sděluji, že s navrženým záměrem NAPROSTO nesouhlasím a pozemky odmítám prodat k naprosto zvráceným a nedomyšleným záměrům v této lokalitě.

V Brně dne 25.6.2020	PODPIS: [redacted]



Žebětín - návrh vymezení zastavěných ploch 1:1000 - VARIANTA I.

[redacted]

vodovodní síť - stávající

Legenda

- vodovodní síť
- ochranné pásmo inž.sítí
- vysoké napětí
- inženýrské sítě
- hranice území pro zastavění
- původní parcely
- nové parcely
- vzorový dům (13 m × 12 m, 10 m)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: - 9. 03. 2011
Územní plán města Brna
MMB:

Pořadové č. připomínky	P/.....

PŘIPOMÍNKA
KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

I. Identifikační údaje osoby podávající připomínku

Jméno, příjmení fyzické osoby/ název právnické osoby	[redacted]
Adresa /sídlo	
Podává-li připomínku více navrhovatelů, jsou údaje o nich (jméno, příjmení, adresa) uvedeny v samostatné příloze	☐ ano ☒ ne

II. Upřesnění obsahu připomínky

k návrhu řešení		k procesu pořizování
textové části	grafické části	
☐ ano ☒ ne	☒ ano ☐ ne	☐ ano ☒ ne

III. Údaje o uplatněné připomínce k variantě (variantám) konceptu ☒ I. ☐ II. ☐ III.

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín – 795674
Parcelní čísla pozemků (adresa nemovitosti, doplňující popis lokality)	[redacted]
Obsah připomínky	Vzhledem k připravovanému investičnímu záměru v uceleném prostoru mezi zastavěným územím (neuzavřená zástavba rodinných domů) a lokalitou rekreace na severním okraji Žebětína, žádám o vymezení zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech v souladu s připojenou grafickou přílohou. Inženýrské sítě jsou v místě dostupné, investiční náklady, i při nutnosti úprav stávajícího dopravního skeletu zpřístupňujícího plochy rekreace, jsou vzhledem významu záměru (kapacitě lokality) přiměřené. Záměr respektuje urbanistickou strukturu sídla i limity vyplývající z přítomné technické infrastruktury území a počítá s rozvojem veřejných prostranství ve smyslu platných předpisů.

IV. Grafická příloha k připomínce ☒ ano ☐ ne

V. Preference varianty konceptu

☒ I. varianta ☒ II. varianta

V Brně dne 7. 3. 2011 ..... [redacted] podpis

Vyplněný formulář zašlete **nejpozději do 10.3.2011** na adresu :
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno
(viz veřejná vyhláška)

MMB/0305427/2020
Námitky

MMB/0305427/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D pro záměr Zn/2 a jeho vedením v souběhu s ulicí Chrpovou a přetnutím pozemků výše uvedeným záměrem. Dále je požadováno vymezení ploch B/r1.

V území je předpokládáno komunikační propojení, které je dlouhodobě sledováno a vymezeno v souladu s principy stanovenými v platném územním plánu, v Návrhu ÚPmB je pouze zpřesňována jeho trasa dle prověřeného technického řešení, takže v předmětném území de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu. Odstup od stávající zástavby v ulici Chrpové je zejména z důvodu vytvoření izolačního pásu zeleně a zajištění oddělení dopravy obslužné (kolem zástavby rodinných domů) a průjezdné (na výhledové komunikaci). V Návrhu ÚPmB je pro předmětný dopravní záměr vymezena také veřejně prospěšná stavba (VPS) Vy/D/0296.

Od vedení komunikace ulicí Chrpovou bylo ustoupeno právě z důvodů nemožnosti dopravního připojení jednotlivých objektů na komunikaci silničního charakteru a nemožnosti řešení případných protihlukových opatření nebo izolační zeleně. Tedy je navrhováno optimální řešení ke stávající zástavbě v území.

To, jakým konkrétním způsobem bude území záměru řešeno je nad rámec územně plánovací dokumentace a je předmětem dalších podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Možnost umísťování ploch bydlení B nebylo prověřeno a z urbanistického hlediska se rozšiřování těchto ploch do volné krajiny nejeví jako vhodné.

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305437
Příl.:

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

7570

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh připravovaného územního plánu města Brna (ÚpmB 03/2020)**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305437/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c34d

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části	Ke grafické části	K procesu pořizování
Městská část	Brno- Žebětín	
Katastrální území	Žebětín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

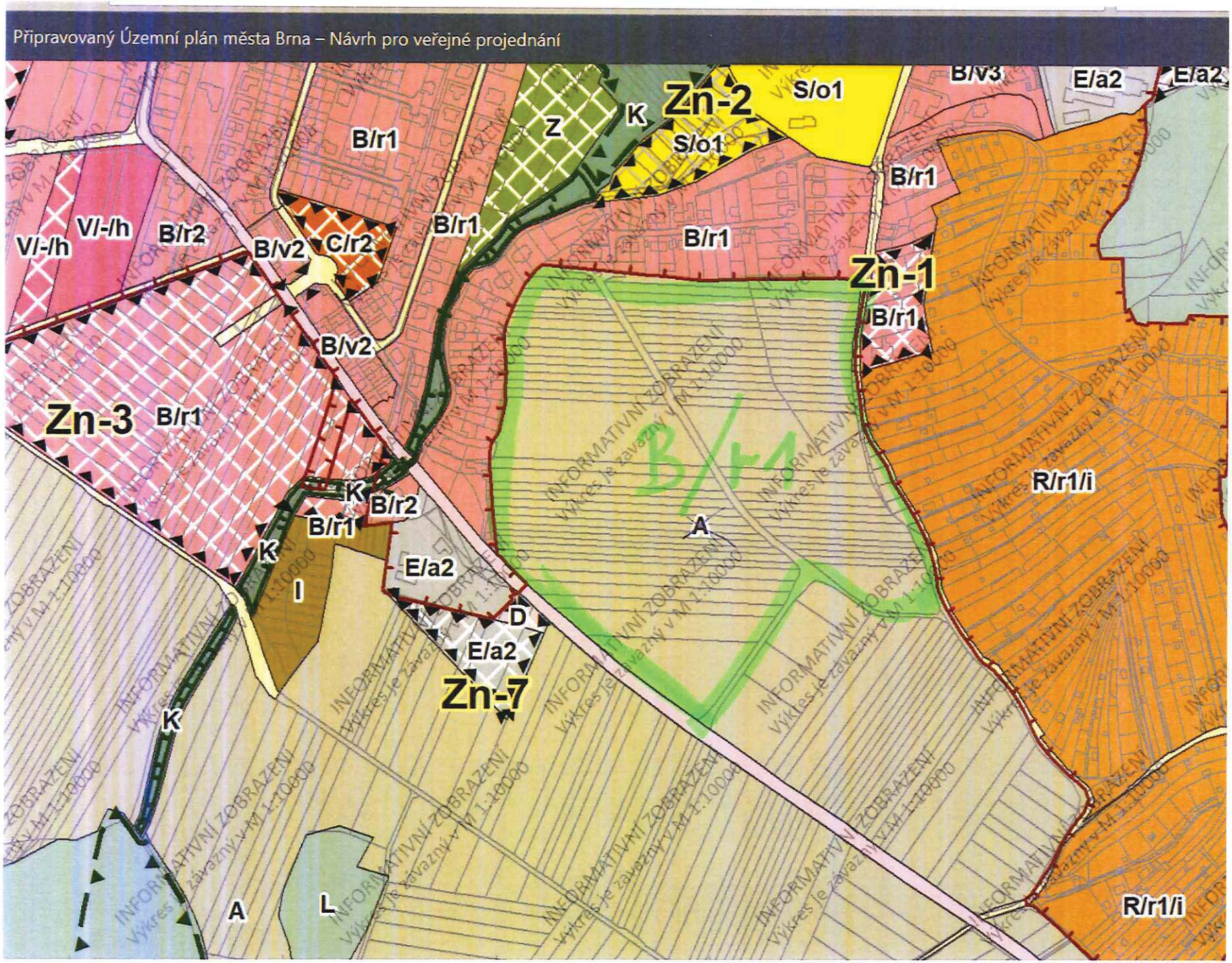
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: Ano

Nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněných parcel a okolního území. Obec Žebětín je klidová zóna s převažujícími prvky rodinného bydlení, proto je ve veřejném zájmu rozšířit lokalitu „PADĚLKY“ v rámci ÚpmB na oblast bytového bydlení (s výškou zastavění do 7-8 m). Změna na B/r1 je uvedena v příloze. Tím bude možné a dostupné v lokalitě zrealizovat bytovou výstavbu a zajistit udržitelný rozvoj lokality, vč. důležitého veřejného prospěchu (např. příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů). Uvedené pozemky je tedy důležité ve veřejném zájmu zařadit do kategorie stavebních pozemků a umožnit následný legislativní postup. Předpokládám, že dojde k projednání a změně dle uvedené námitky a pro shrnutí sděluji, že s navrženým záměrem ÚpmB nesouhlasím a není ve veřejném zájmu ponechání stávajícího stavu této lokality.

V Brně dne 25.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



NAVRŽENÁ ZMĚNA

MMB/0305437/2020
Námitky

MMB/0305437/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou 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.
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou a plochu pro rekreaci, kterými je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0305794
Příl.:

7670

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305797/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Stýrce p.č. 1656/2, 1656/1, 1656/2, 1656/4, 1657/1, 1657/2, 1657/3, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1659/2, 1661/1, 1661/2, 1662/1, 1662/2, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1668, 1669, 1670/1, 1670/2, 1671, 1672, 1673/1, 1673/2, 1673/5, 1673/11, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1679/1, 1679/2, 1680, 1682/2, 2019/5, 2019/7

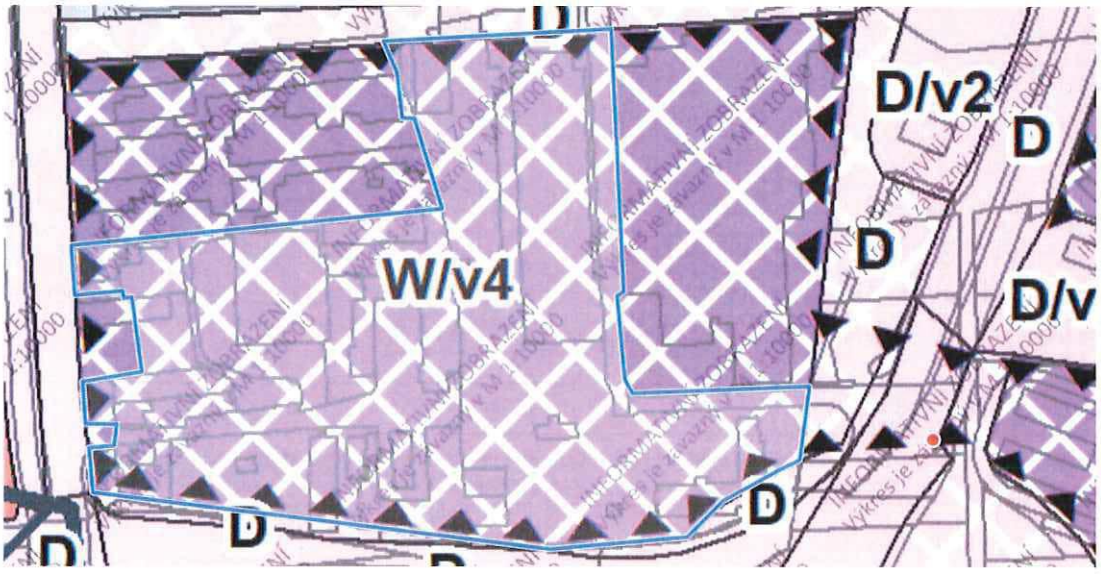
Námitka	číslo:	1

1

Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku ke grafické části nového ÚPmB: Funkční využití území
Požadujeme změnu funkční plochy na C – plochá smíšená obytná.
Tato plocha nejlépe odpovídá zamýšlenému využití pozemků a zároveň nevylučuje současné využití zbylých částí předmětné plochy pro účely komerční vybavenosti a účely služeb a nerušící výroby.
V případě, že nebude možné změnit celou funkční plochu na plochu typu C – smíšená obytná, podáváme námitku tak, aby byla plocha rozdělena a aby námi vlastněné pozemky byly vyčleněny jako samostatná návrhová plocha typu C – smíšená obytná.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



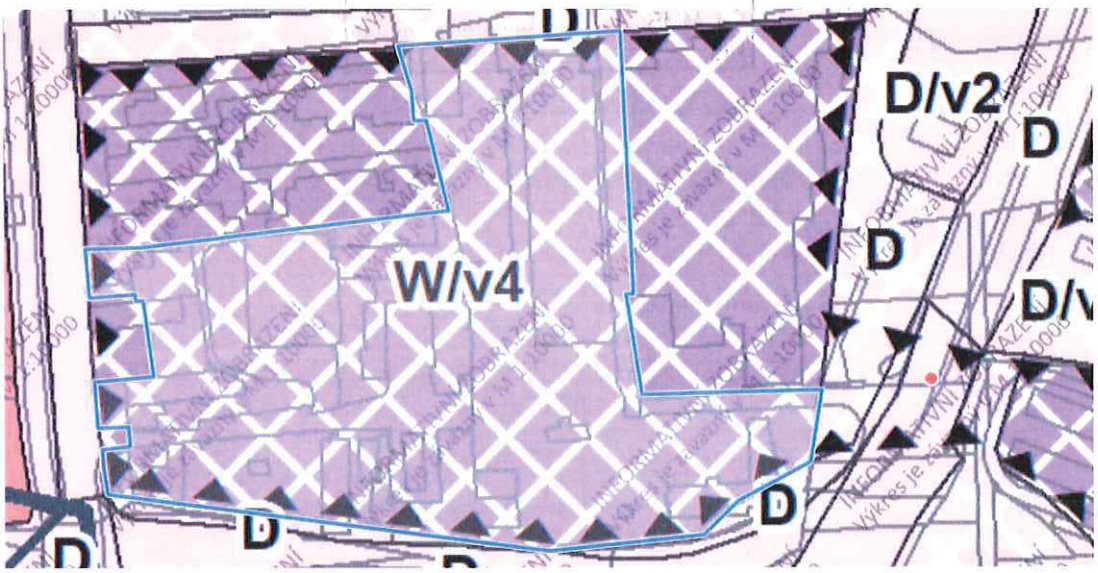
Námitka	číslo:	2

2

Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku ke grafické části nového ÚPmB: výšková úroveň zástavby
požadujeme stanovení výškové úrovně 7.
Tato lokalita STY-2 se má stát vstupní branou do města s ohledem na terénní podmínky a nutnost vytvoření ekonomicky silné městské čtvrti (parafráze popisu lokality STY-2 z dokumentu 2_Textová část odůvodnění UPMB příloha č. 1.2. karty lokalit). Na západ od naší lokality stojí stávající bytové domy s 13 NP. Důvodem je také skutečnost, že výšky byly v lokalitě s námi vlastněnými pozemky již prověřeny zpracovanou studií.

2

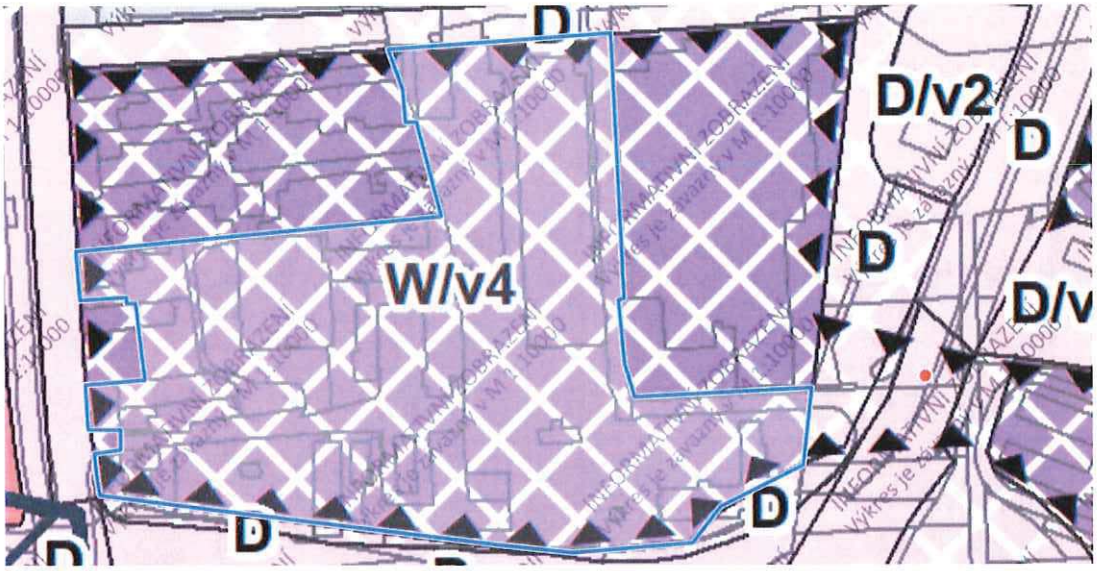
Námitka číslo 2 (zákres)



Námitka	číslo:	3	

3 Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku ke grafické a textové části nového ÚPmB: požadujeme zařazení námi zpracované studie k předmětné lokalitě, do územně plánovací dokumentace, a aby byla tato studie zmíněna v kartě lokality STY-2. Stejně tak, požadujeme, aby byla pro tuto lokalitu vynechána podmínka zpracování územní studie vzhledem k již vypracované studii. 3

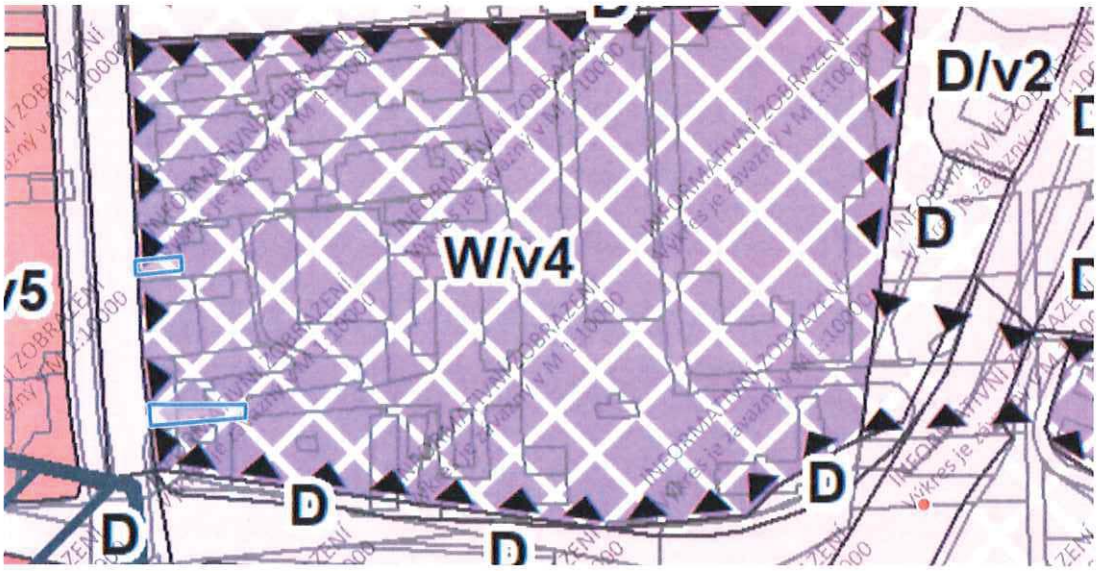
Námitka číslo 3 (zákres)



Námitka	číslo:	4	

4 Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku k textové a grafické části nového ÚPmB: Dopravní napojení
Požadujeme, aby v kartě lokality byly jednoznačně popsány vjezdy do rozvojové lokality mezi ulicemi Vídeňská/Jihlavská/Heršpická v pozici z pozemku p.č. 1656/2 a 1663 v k.ú. Štýřice na ulici Vídeňská. Toto dopravní napojení bylo prověřeno ve studii zpracované v r. 2019, která je přílohou tohoto souboru námitek. 4

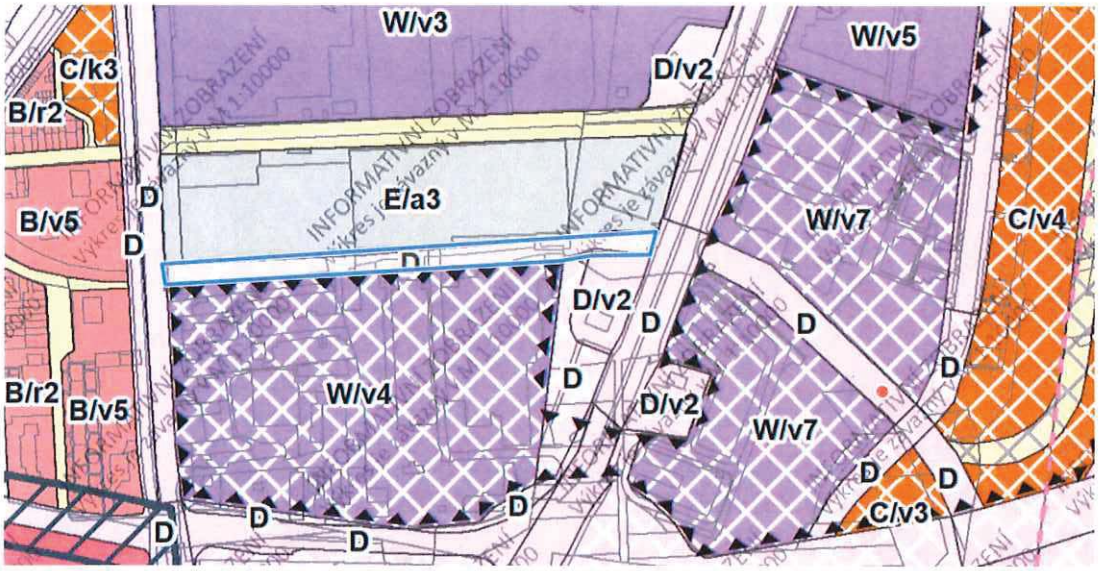
Námitka číslo 4 (zákres)



Námitka	číslo:	5	

5 Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku k textové a grafické části nového ÚPmB, kdy požadujeme zařazení spojky ulic Heršpická a Vídeňská (severní část lokality – plocha „D") do výčtu veřejně prospěšných staveb. Jedná se o velmi důležité dopravní propojení, které zjednoduší dopravu v celé lokalitě a pro správné fungování z hlediska dopravy je nezbytné. 5

Námitka číslo 5 (zákres)

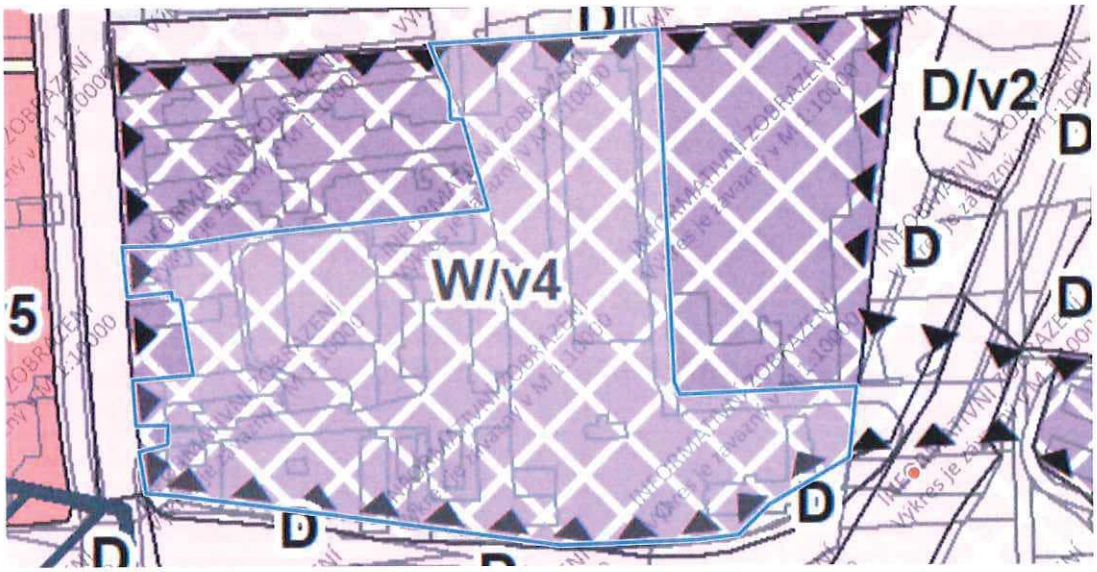


Námitka	číslo:	6	

6 Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku k textové části nového ÚPmB: Oprava textové části nového ÚPmB.
Z důvodu chyby, konkrétně k části 2_Textová část odůvodnění UPmB příloha č. 1.2. karty lokalit a to ke znění v odstavci Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, kdy: znění „…včetně nárožního bloku Vídeňská-Heršpická-Pražákova." Má být správně: „… včetně nárožního bloku Vídeňská-Heršpická-Jihlavská." Bez této správné formulace by nebyl zmíněn blok, ve kterém jsou umístěny námi vlastněné pozemky. 6

Všechny naše námitky vychází ze zpracované architektonické studie, která byla zpracována v kooperaci s Odborem územního plánování města Brna a dalšími dotčenými subjekty (ŘSD) a orgány státní správy. Tato studie je přílohou tohoto souboru námitek. Na finálním představení námi zpracované studie bylo stanoveno, že by tato studie měla být doplněna do podkladů ke změně územního plánu B33/13-II, o kterou bylo žádáno již historicky a která přešla do procesu přípravy nového územního plánu. V původní žádosti žádné představy o budoucím využití tohoto území nebyly konkretizovány. Studie nebyla v souladu s již odsouhlaseným konceptem nového územního plánu (z důvodu vydaných Pokynů). Z tohoto vyplynulo, že je tedy nutné tuto studii podat jako námitku pro úpravu území v rámci veřejného projednání nového územního plánu. Studie úspěšně prověřila umístění bloků obytné a kancelářské zástavby v předmětné ploše a dopravní napojení. Tato studie také prověřila možné umístění výškových budov a jejich vazbu na okolní dominanty města, vč. návaznosti na budoucí výstavbu velké mimoúrovňové křižovatky Jihlavská/Heršpická.
Kompletní studie v elektronické podobě již byla předána Odboru územního plánování. V případě zájmu o opětovné předání nás neváhejte oslovit na emailové adrese: varbuchta@imosdevelopment.cz

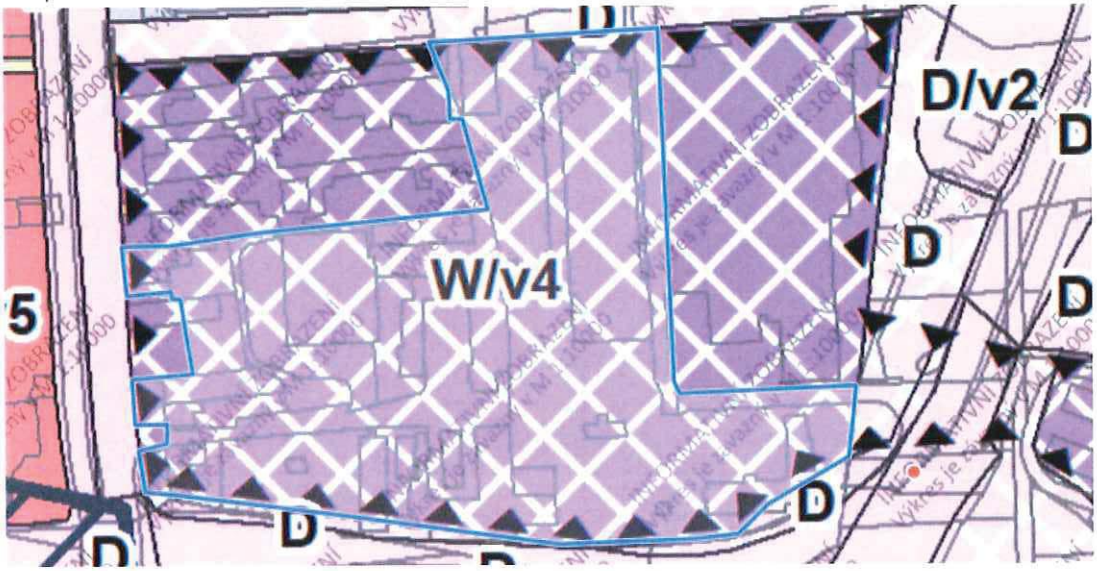
Námitka číslo 6 (zákres)



Námitka	číslo:	7	

7 Jakožto vlastník dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme námitku ke grafické části ÚPmB, kdy požadujeme upřesnění struktury zástavby ve funkční ploše. Struktura zástavby je stanovena jako v - volná, ale dle konzultace s Kanceláří architekta města, se jedná dle námi přiložené studie o strukturu zástavby: kompaktní po obvodě, volná ve vnitrobloku. Žádáme tedy o upřesnění struktury zástavby v předmětné funkční ploše v souladu s námi přiloženou studií. 7

Námitka č. 7 (zákres)



V BRNĚ dne 29.6.2020

Podpis [redacted]

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

S development otevřený podílový fond
Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

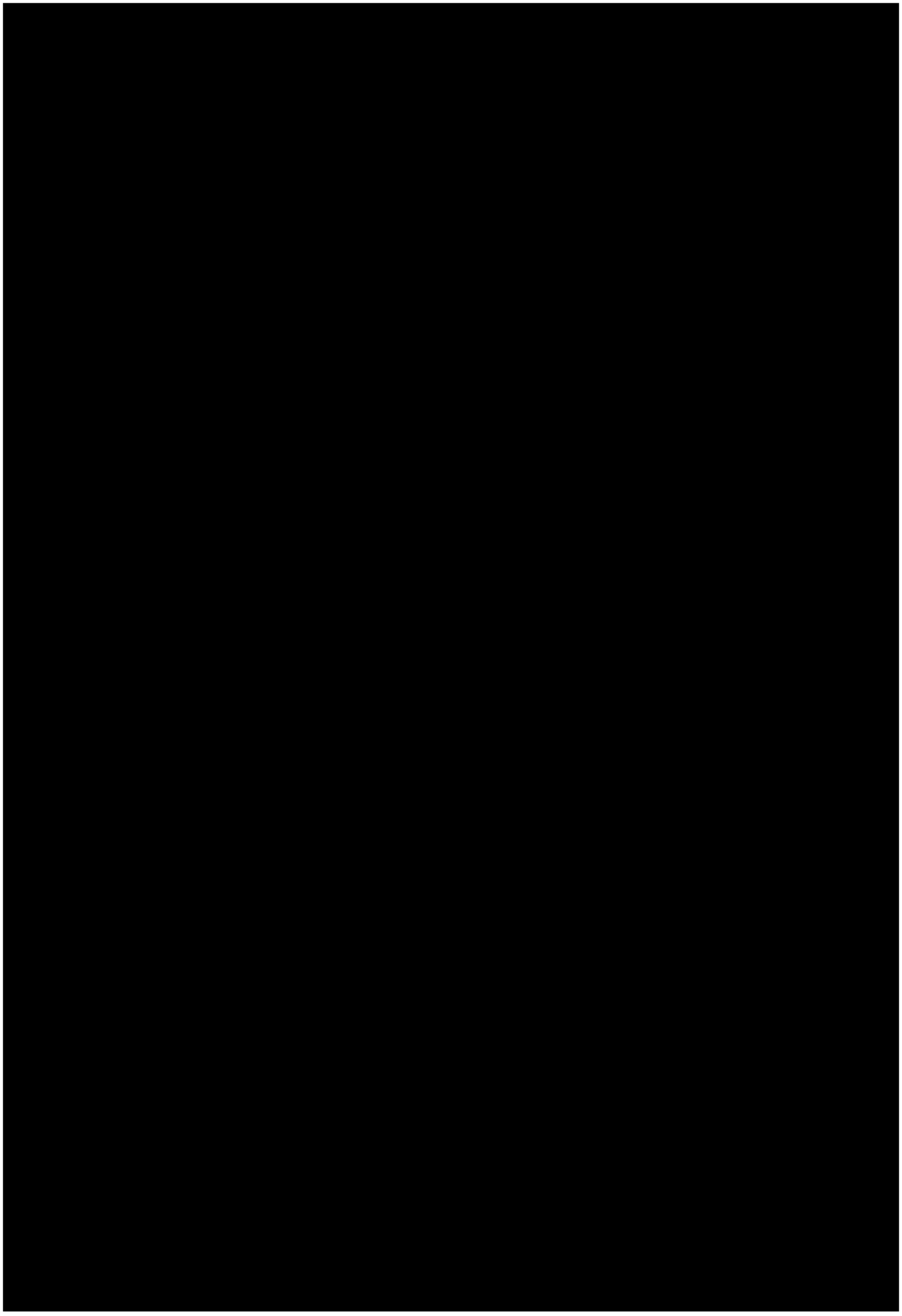
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

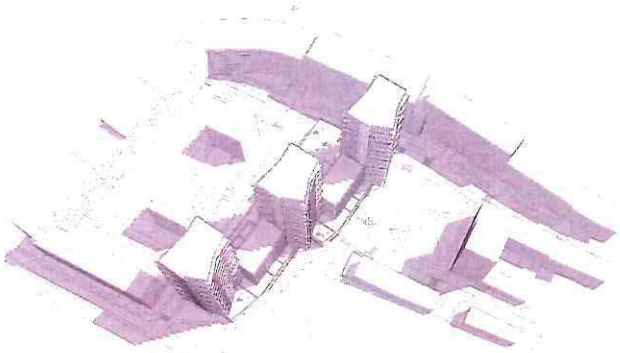
Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]





NÁZEV AKCE:

TULIP

OBSAH:

URBANISTICKÁ STUDIE

AUTOR:

[redacted]

DATUM:

ČERVEN 2019

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE 2

A.1 Identifikační údaje 2

A.2 Použité podklady a literatura 2

A.3 Vymezení řešeného území 3

B. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 3

B.1 Popis navrhované zástavby 3

B.2 Obecné principy návrhu 3

B.3 Podrobný popis jednotlivých bloků zástavby 4

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ 4

C.1 Založení objektů 4

C.2 Dopravní řešení a možnosti napojení daného území 4

C.3 Denní osvětlení a oslunění 6

C.4 Vzájemné odstupy staveb 7

C.5 Etapizace výstavby 7

D. PODMÍNKY VÝSTAVBY A SOUVISEJÍCÍ STAVBY 7

D.1 Protipovodňová ochrana 7

D.2 Územní systém ekologické stability 7

D.3 Ochranné pásmo městské památkové rezervace 7

D.4 Ochranné pásmo železnice 7

D.5 Plochy kontaminace zemin a podzemních vod 8

D.6 Záměry na provedení změn v území 8

D.7 Zatížení hlukem 8

D.8 Hodnoty území 8

E. NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN 9

E.1 Stávající stav územního plánu 9

E.2 Navrhovaný stav územního plánu 10

F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 12

F.1 Dešťová kanalizace a hospodaření s dešťovými vodami 12

F.2 Splašková kanalizace 13

F.3 Vodovod 15

F.4 Centrální zásobování teplem 16

F.5 Energetika 17

G. ZÁVĚR 17

H. TABULKOVÁ ČÁST – BILANCE 18

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 Identifikační údaje

Název akce: „TULIP"

Stupeň dokumentace: URBANISTICKÁ STUDIE

Datum: červen 2018

Umístění:

kraj:	Jihomoravský
obec:	Statutární město Brno
městská část:	Brno – střed
katastrální území:	610 186 Štýřice

Investor: **TULIP Real Estate Development s.r.o.**
(vlastněný IMOS development otevřený podílový fond)
Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

IČ: 292 31 361

Objednatel: **IMOS development otevřený podílový fond**
Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8
IČ: 751 60 013
DIČ: CZ684019680
Obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B10626; korespondenční adresa: IMOS development otevřený podílový fond, Gajdošova 7, 615 00 Brno, Česká republika

Zpracovatel dokumentace: **K4 a.s.**
IČ 607 34 396
Kociánka 8/10, 6112 09 Brno

Autorský tým: [redacted]

Zpracovatelé odborných částí: [redacted]

A.2 Použité podklady a literatura

- připravovaný Územní plán města Brna
- Územně analytické podklady 2016
- Generel odvodnění města Brna
- Výškové zónování pro územní plán města Brna (Ateliér ERA, 2011)
- Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (Architektonická kancelář Burian – Křivinka, 2007)
- Technické due-diligence (Value spol. s r.o., 11/2018)
- Archivní vrt J14 (01/1983)

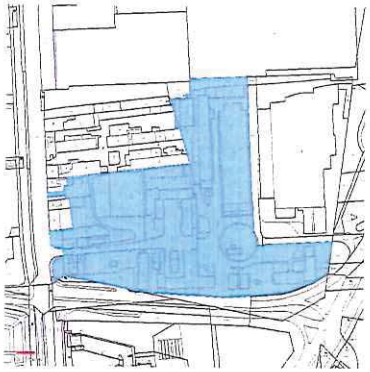
A.3 Vymezení řešeného území

Řešené území náleží administrativně do městské části Brno-střed a katastrálního území Štýřice. Z jižní strany je vymezeno ulicí Jihlavskou, ze západní strany částečně ulicí Vídeňskou a částečně majetkovou hranicí mezi pozemky investora a pozemky jiných vlastníků podél ulice Vídeňské, ze severní strany halou Ferona a z východní strany hranicí areálu firmy ESB elektrické stroje, a.s. podél ulice Heršpické.

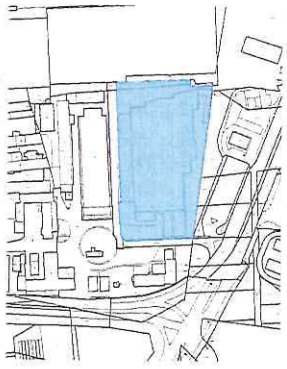
Plocha řešeného území je cca 5,9 ha.

Majetkoprávní vztahy

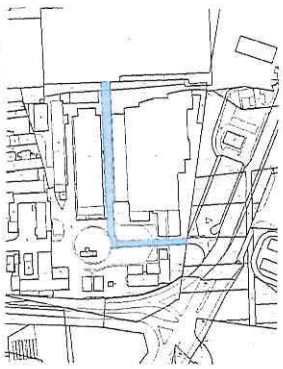
Jihozápadní část pozemků v řešeném území je ve vlastnictví investora. Severovýchodní část pozemků je ve vlastnictví firmy ESB elektrické stroje. Pozemky pod komunikací mezi těmito částmi jsou ve sdíleném vlastnictví investora a společnosti ESB elektrické stroje.



TULIP Real Estate Development s.r.o., Gajdošova 4392/7, Židenice, 61500 Brno



ESB Elektrické stroje, a.s., Vídeňská 297/99, Štýřice, 63900 Brno



TULIP Real Estate Development s.r.o. a ESB Elektrické stroje, a.s.

B. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

B.1 Popis navrhované zástavby

Řešené území se nachází v jižní části Brna u ulice Vídeňské, která prochází lokalitou jako hlavní rozvojová osa a páteř, která spojuje lokalitu s centrem města Brna a zároveň umožňuje komfortní nájezd na dálnici. V nedávné minulosti v bezprostředním sousedství řešeného území vznikly nové administrativní komplexy s množstvím pracovních míst a v budoucnu je plánováno jejich další rozšíření. Zatímco dochází k výraznému nárůstu pracovních míst v lokalitě, možnosti bydlení zůstávají nedostatečné. V řešeném území je proto jako nejvhodnější funkce využití navrženo bydlení, konkrétně dle metodiky územního plánu se jedná o plochy bydlení a plochy smíšené obytné. Tyto funkce vhodně doplní funkční využití okolních ploch a v rámci lokality tak vznikne přirozený městský mix funkcí, který zajistí život ve veřejném prostoru po celý den.

Řešené území je velmi dobře dostupné individuální i městskou hromadnou dopravou. Cesta tramvají do centra Brna (ze zastávky Hluboká na Českou) trvá 15 minut. Území je obklopeno komunikacemi celoměstského významu a v jeho sousedství je plánována trasa velkého městského okruhu. Nájezd na dálnici D1 je vzdálen pouhé 2 km. Tyto podmínky spolu s možnostmi napojení na technickou infrastrukturu vytvářejí vhodné podmínky pro intenzivní zástavbu. Intenzitě zástavby odpovídá rozsah navržených veřejných prostranství.

Navrhovaná zástavba se skládá z bloků, mezi kterými vzniká síť veřejných prostranství – ulic a parků. Vnitrobloky a vyvýšené podnože potom jasně vymezují polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům přilehlých domů.

Území je hlavně z východní a jižní strany ovlivňováno negativními dopady silniční dopravy z ulic Heršpická a Jihlavská, proto je zástavba na východní a jižní hranici řešeného území navržena jako bariéra zamezující pronikání hluku a exhalací hlouběji do území. Na západní straně území navržené domy navazují na stávající zástavbu podél ulice Vídeňské, a přitom zachovávají možnost vstupu do území pro pěší z křižovatky s Jihlavskou, u které jsou umístěny zastávky městské hromadné dopravy. V centrální části území jsou navrženy bloky domů v zeleni chráněné před vlivy okolní dopravy.

Celému návrhu dominují tři vysoké obytné věže propojené nižšími krčky na vyvýšené parkovací podnoži. Vysoká zástavba je kompenzována rozsáhlými zelenými plochami jak na podnožích, tak i na rostlém terénu s množstvím vzrostlé zeleně, které tak zvyšuje hodnotu navržených bytových domů.

Převažující bytová zástavba je doplněna dalšími funkcemi, které pomáhají z řešeného území vytvořit plnohodnotně fungující součást města. V pro bydlení nejméně vhodném místě na jihovýchodní hranici území je jako součást protihlukové bariéry domů navržena administrativní budova a v rámci jednotlivých domů jsou podél ulic uvažovány prostory pro obchodní jednotky, služby a veřejnou vybavenost. Tyto funkce jsou soustředěny hlavně podél ulic spojujících centrum řešeného území s ulicí Vídeňskou, kde se dá předpokládat největší pohyb chodců, a tedy i životaschopnost těchto jednotek.

B.2 Obecné principy návrhu

V různých částech území jsou navrženy objekty různých standardů.

V centrální části území, chráněné před negativními vlivy dopravy, jsou umístěny bytové domy s hodnotnějšími byty – s většími podlažními plochami, soukromými a polosoukromými prostory na parkovacích podnožích, velkými balkony a terasami, s výhledy do zeleně a z nejvyšších pater také daleko do krajiny. Jsou zde zastoupeny všechny kategorie bytů od 1+kk až po 4+1 nebo 5+kk.

Střední třída bytových domů je navržena v ploše mezi ulicí Vídeňskou a centrem řešeného území a také v nejsevernější části území. Byty v těchto domech mají rovněž vlastní soukromé a polosoukromé prostory, výhledy do zeleně a jsou odcloněny od nejrušnější dopravy. Jsou zde opět zastoupeny všechny kategorie bytů od 1+kk až po 4+1 nebo 5+kk, ale procento největších bytů je menší než v centrální části.

Podél jižní a východní hranice řešeného území jsou kromě administrativní budovy navrženy také bytové domy, ve kterých převažují byty s menšími podlažními plochami, částečně vystavené vlivům okolní dopravy. Byty v těchto domech je nutné vybavit rekuperačními jednotkami pro zajištění umělého větrání obytných místností orientovaných ven z území, tedy na jih nebo na východ. Zastoupeno je vyšší procento bytů 1+kk a 2+kk.

Potřeba parkovacích stání je pokryta v rámci jednotlivých bloků v hromadných garážích, které mají maximálně 2 podzemní podlaží a podle konkrétního požadavku pro každý blok s ohledem na intenzitu zástavby žádné nebo až 3 nadzemní podlaží. Vyvýšené prostory na parkovacích podnožích jsou převážně využity jako soukromé plochy zahrádek v návaznosti na přilehlé byty a polosoukromé plochy ke společnému užívání obyvatel. Parkovací podnože jsou v úrovni ulic doplněny vstupními prostory bytových domů s nezbytným domovním vybavením a na vhodných místech prostory pro malé obchodní jednotky a další občanskou vybavenost.

V návrhu byl kladen důraz na zajištění dostatečného proslunění a denního osvětlení všech bytů. V řešeném území se na několika místech opakují typické principy rozložení bytů v rámci objektu. U domů orientovaných fasádami na východ a západ je dosaženo proslunění obytných místností na obou stranách, což umožňuje navrhovat poměrně velkou celkovou hloubku domu s byty orientovanými pouze na východ nebo západ.

U domů orientovaných sever-jih je dosaženo proslunění pouze z jihu, v těchto domech jsou navrženy byty s obytnými místnostmi pouze na jih, případně na obě strany (byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností), ale v žádném případě ne pouze na sever.

Kritická místa, ve kterých není možné dosáhnout proslunění bytů, jsou primárně využita k umístění schodišť a domovního vybavení, jen v krajních případech jsou v těchto místech navrženy nebytové jednotky. Obytné

místnosti v krajních bytech se otevírají i do dalších světových stran, umožňuji-li to vzájemné odstupy staveb. Společné prostory bytových domů jsou osvětleny přímým denním světlem.

Objemy budov jsou navrženy s ohledem na jednoduchost nosného systému a pravidelný modul vhodný jak pro nadzemní podlaží s byty nebo kancelářemi, tak i pro podzemní podlaží s hromadnými garážemi. S kombinací administrativní a rezidenční funkce v rámci jednoho objektu není uvažováno.

B.3 Podrobný popis jednotlivých bloků zástavby

Blok A – administrativa

Administrativní budova, která je označena jako blok zástavby A, je navržena v místě nejméně vhodném pro bydlení – v jihovýchodní části řešeného území. Svým objemem se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy. Hlavní vstupy do budovy jsou navrženy na její severní straně, kde vzniká odpovídající reprezentativní předprostor včetně parkovacích míst na terénu. Parkování je dále umístěno ve dvou podzemních a částečně i v prvním nadzemním podlaží. Navržený objem vychází z modulového systému 8,1 x 8,1 m, který je výhodný jak pro efektivní využití administrativních prostor, tak i pro parkování. Konstrukční výška typického podlaží je 3,75 m. Vyšší část budovy má 11 nadzemních podlaží, nižší část, která navazuje na zástavbu 2. etapy, má 9 nadzemních podlaží.

Blok B – bydlení

Blok B je tvořen bytovými domy navrženými v jihozápadní části řešeného území podél ulice Jihlavské. Spolu s blokem A a F se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy. Vstupy do jednotlivých budov jsou navrženy ze severní strany z prostoru slepé dopravně zklidněné ulice. Tato ulice je s ulicí Vídeňskou propojena pouze pro pěší. V návaznosti na ulici Vídeňskou jsou uvažovány prostory pro obchodní jednotky. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice a dále ve dvou podzemních a v jednom nadzemním podlaží. V návrhu je využito svažitého terénu umístěním samostatných vjezdů do jednotlivých parkovacích podlaží v různých místech s rozdílnou výškou terénu bez nutnosti budování dlouhých šikmých ramp. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 6-11 nadzemních podlaží a graduje od Vídeňské směrem do centra území spolu s rozšiřujícím se prostorem ulice, která ústí do parku. Obytné místnosti orientované na jih do ulice Jihlavské bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

Blok C – bydlení

Bytové domy bloku C navazují na stávající zástavbu podél ulice Vídeňské a spolu s bloky B a D vymezují prostor centrálního parku. Blok zástavby označený písmenem C je příjezdovou komunikací rozdělen na severní část s drobnějšími solitérními objekty a na jižní část seskupenou do kompaktního bloku. V rámci jednotlivých domů jsou podél ulic uvažovány prostory pro obchodní jednotky, služby a veřejnou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice, v jednom až dvou podzemních podlažích a částečně i v prvním nadzemním podlaží. V návrhu je využito svažitého terénu umístěním samostatných vjezdů do jednotlivých parkovacích podlaží v různých místech s rozdílnou výškou terénu. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 4-8 nadzemních podlaží, v návaznosti na park je navržena šestnáctipodlažní věž. Obytné místnosti v nejzápadnější části v blízkosti ulice Vídeňské bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

Blok D – bydlení

V centrální části území je navržen blok, který tvoří tři vysoké obytné věže propojené nižšími krčky na vyvýšené parkovací podnoži. Parkovací podnož je v úrovni ulice doplněna vstupními prostory bytových domů s nezbytným domovním vybavením a na vhodných místech také prostory pro malé obchodní jednotky a další občanskou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulic a dále ve dvou podzemních a ve třech nadzemních podlažích. Na střeše parkovací podnože jsou navrženy polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům bloku. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Věže mají 30 nadzemních podlaží, nižší spojovací části jsou jedenáctipodlažní. Blok je navržen v modulu 8,0 x 7,8 m, který je vhodný jak pro bydlení, tak i pro parkování. Celý blok je možné rozdělit na menší části a realizovat je po etapách.

Blok E – bydlení

Blok E je umístěn v nitru řešeného území a je tak chráněn okolní zástavbou před negativními vlivy dopravy. Tvoří jej dvě jedenáctipodlažní obytné „kostky" propojené jednopodlažním krčkem s domovním zázemím a plochami pro veřejnou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice a ve dvou podzemních podlažích. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m.

Blok F – bydlení

Blok F je tvořen bytovými domy navrženými v severovýchodní části řešeného území podél ulice Heršpické. Spolu s blokem A a B se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy. Vstupy do jednotlivých budov jsou navrženy ze západní strany z prostoru jednosměrné dopravně zklidněné ulice, severní část bloku má vstupy orientované do ulice na severní straně. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulic a dále ve dvou podzemních a dvou nadzemních podlažích. Na střeše parkovací podnože v severní části jsou navrženy polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům bloku. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 10-13 nadzemních podlaží. Obytné místnosti orientované na východ do ulice Heršpické bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1 Založení objektů

Vzhledem k hladině podzemní vody je u všech objektů uvažováno s maximálně dvěma podzemními podlažími, některé objekty mají pouze jedno podzemní podlaží. Naplnění požadavku na parkovací a odstavná stání je dosaženo částečným umístěním parkování v nadzemních podlažích. V návrhu je u několika bloků využito svažitého terénu umístěním samostatných vjezdů do jednotlivých parkovacích podlaží v různých místech s rozdílnou výškou terénu bez nutnosti budování šikmých ramp. Založení objektů je uvažováno na základové vaně s deskou a stěnami, v místě sloupů a stěn bude základová deska podporovaná pilotami, zesílena a opatřena náběhy.

C.2 Dopravní řešení a možnosti napojení daného území

Stávající areál je dopravně napojen vjezdem v blízkosti křižovatky ulic Vídeňské a Jihlavské a dalším vjezdem z ulice Heršpické.

Navržena jsou nová dopravní napojení, která umožní plnohodnotnou a komfortní obsluhu území. Návrh zohledňuje etapizaci záměru. V první etapě je vybudováno nové dopravní napojení z ulice Vídeňské severně od stávajícího vjezdu ve větší vzdálenosti od křižovatky Vídeňské a Jihlavské. Stávající vjezd je zrušen a slouží dále pouze pro pěší nebo nouzové případy. Stávající dopravní napojení z ulice Heršpické do areálu firmy ESB Elektrické stroje zůstává v 1. etapě zachováno. Ve druhé etapě je doplněno nové dopravní napojení z ulice Heršpické v místě stávající vlečky a zcela zrušeno stávající napojení, které se nachází jižněji.

Nová dopravní napojení jsou ve výsledném stavu propojena páteřní komunikací procházející řešeným územím, ze které vybíhají dopravně zklidněné ulice k obsluze všech objektů.

V návrhu je kladen velký důraz na pěší dopravu a logické vedení pěších tras. Prostory mezi domy by měly být bezpečným a příjemným prostředím umožňujícím pohybové i pobytové aktivity obyvatel. Podporována je i cyklistická doprava, v rámci jednotlivých bytových domů a administrativní budovy jsou navrženy komfortně přístupné prostory pro ukládání kol a ve veřejném prostoru dostatečně kapacitní plochy se stojany na kola. S ohledem na třídy místních komunikací navržených v řešeném území nejsou uvažovány oddělené cyklostezky, ale počítá se s pohybem cyklistů ve sdíleném prostoru komunikací.

Podrobný popis dopravního řešení

PK OSSENDORF s.r.o.

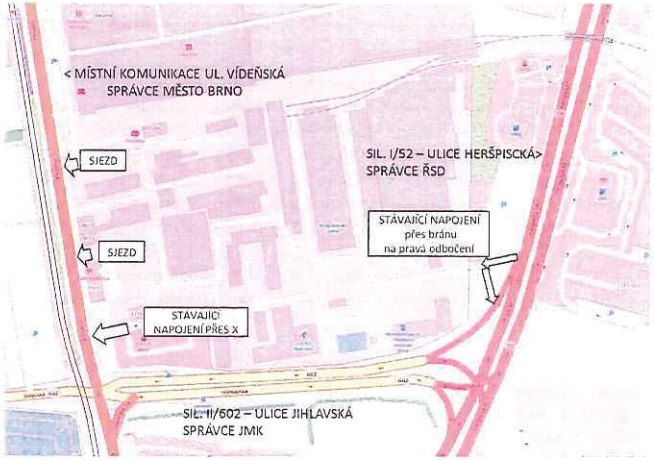
Dopravní napojení řešené oblasti je rozhodující pro možnost jejího rozvoje, respektive přestavby předmětné lokality. V této fázi projektu byl zejména kladem důraz na hledání přijatelného dopravního napojení.

Pro rozvoj území je nutno dále řešit všechny druhy – oblasti dopravní problematiky:

- Zajištění přístupnosti individuální dopravou území pro stávající stav v řešeném území, aniž by byla významně ovlivněna vnitroměstská infrastruktura – zabezpečení normálních funkcí této části města Brna. Tedy navrhnout takové řešení, které bude akceptovatelné všemi zainteresovanými složkami z pohledu vlastníků nebo správců přilehlé dopravní infrastruktury a jejich budoucích záměrů, které radikálně ovlivní podobu města a změní dopravní režim.
- Zároveň byl kladem důraz na nalezení takového řešení, které bude z hlediska legislativy a bezpečnosti silničního provozu životaschopné.
- Podrobné řešení pěší a cyklistické dopravy, resp. napojení území, bude muset být předmětem dalších stupňů. Z hlediska obsluhy MHD je lokalita se západní strany obsluhována kapacitními tramvajovými linkami a autobusy.
- Zajištění potřeb statické dopravy.

Stávající stav

Celá lokalita je v současnosti připojena ze západní strany jedinou křižovatkou s ulicí Vídeňská a několika sjezdy na pozemek. Z opačné východní strany je napojena přes bránu na pravá odbočení na sil. I/52 ul. Heršpickou. Stávající členění lokality na segmenty dle majitelů pozemků a jejich dopravní připojení není z pohledu využití pro budoucí záměr, a tedy jeho dopravní napojení na hlavní dopravní tepny přijatelné.



Stávající územní plán

Z pohledu stávajícího územního plánu z roku 1994 je nutné podotknout, že tato lokalita zatím nebyla, z pohledu dopravního napojení, detailněji řešena a využívala spíše stávající systém a zachování funkčního využití stávajících ploch.

Individuální automobilová doprava (IAD) – návrh řešení

Z pohledu napojení individuální dopravy je nutno na území pohlížet ve dvou etapách rozvoje, a to:

1. etapa (pozemky firmy IMOS)

Vzhledem k nevhodnému stávajícímu napojení, které se nachází těsně u křižovatky Vídeňská/Jihlavská, bylo toto nahrazeno napojením novým, přibližně uprostřed řešeného území (100 m směrem na sever na ulici Vídeňská, poloha se definuje mezi objekty Vídeňská 93 a 95). Generovaná doprava z této lokality se předpokládá cca 4 000 voz/24 hodin. Nová křižovatka je navržena jako styková, s eliminací dopravního pohybu na jih (směrem k Jihlavské). Pohyb na jih bude muset být suplován přes ulici Strážní. Pro najetí ze severu se předpokládá zřízení odbočovacího pruhu vlevo, který vzhledem k dostatečné šířce komunikace Vídeňské bude jednoduché vyznačit. Jako koncepční podklad pro návaznost řešení ulice Vídeňské byla použita technická studie "Ulice Vídeňská" 06/2018 projektant PK Ossendorf.

V první etapě je zachován i východní vjezd/výjezd do lokality z ulice Heršpické (na pravá odbočení), protože není předmětem řešení této lokality.

Stávající rušená křižovatka bude moci být případně využita jako sjezd záložní a vstupní osa pro pěší.

2. etapa (pozemky firmy ESB)

Z pohledu dalšího rozvoje / výhledu je nutno přistoupit k lokalitě ve vztahu k celoměstskému systému, neboť lokalita je na jihu v bezprostředním styku s hlavním městským systém sil. I/42 – Velký městský okruh – jižní segment. A také z pohledu místního, neboť pro rozvoj území či zabezpečení stávajících vazeb je nutno zachovat či dotvořit systém lokálně obslužný. Zmíněný Velký městský okruh (sil. I/42), který vede v těsné blízkosti řešeného území je pro území rozhodující, a to především umístěním jedné z hlavních městských křižovatek MÚK Heršpická, a dále pak úrovňové křižovatky Vídeňská x Jihlavská, která je navržena nad tunelovou částí VMO.

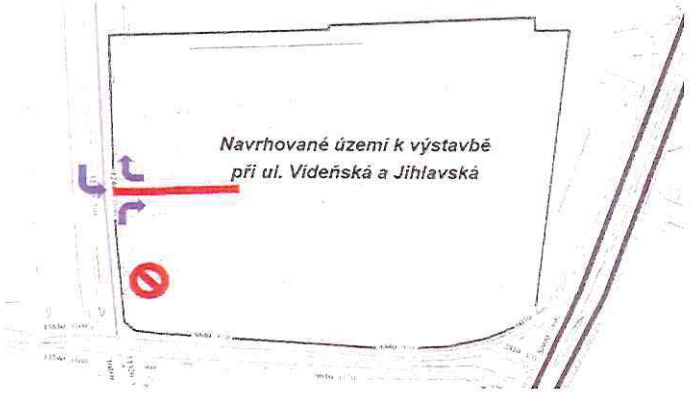
Ve vztahu k budoucímu vedení sil. I/42 VMO a realizaci MÚK Heršpická bude muset být nahrazeno zejména východní napojení z ulice Heršpické.

V rámci 2. etapy, která bude generovat další cca 2000 voz. / 24 hodin, v návaznosti na vlastní rozvoj celé lokality, byla ideově navržena jižně kolem Ferony propojující komunikace mezi ulicemi Vídeňskou a Heršpickou.

V rámci této etapy se tedy předpokládají tato dopravní napojení:

Již v rámci 1. etapy

► Dopravního napojení z Vídeňské mezi objekty č.p.93 a 95



2. etapa

► dopravního napojení / křižovatka z ulice Vídeňské u Ferony (k zastávce MHD Hluboká)

► dopravní napojení na prvé odbočení z Heršpické úpravou ČSPH OMV

► ideové vedení páteřní komunikace (příční komunikace mezi ulicemi Vídeňská a Heršpická) – toto napojení obsluhuje hlavně pozemky mimo řešené území, v této studii s ním není dále uvažováno)



Celou koncepci je nutno prověřit v rámci další projekční přípravy a tvorby nového územního plánu.

Veřejná hromadná doprava (VHD)

V nejbližší oblasti se dnes vyskytují následující složky hromadné dopravy – uvedené údaje naznačují interval ve špičce a docházkovou vzdálenost od centrální oblasti.

Z ulice Vídeňská:

Zastávka Hluboká – dostupnost cca 250 m

Tramvaj (linka 2 – interval 5 minut / dostupnost 250 m)

Tramvaj (linka 5 – interval 5 minut / dostupnost 250 m)

Autobus (linka 82 – IDS JmK – interval 2 h)

Z ulice Jihlavská:

Zastávka Ústřední hřbitov – dostupnost cca 250 m

Autobus (linka 40 – IDS JmK – interval 2 h)

Autobus (linka 61 – IDS JmK – interval 2 h)

Statická doprava (IAD)

Je řešena v kapitole H. Bilance. Obecně je počet parkovacích míst stanoven pro jednotlivé nové aktivity, objekty či budovy v území, jejich předpokládaný účel a využití dle platné legislativy ČSN 73 6110.

Pěší a cyklisté

Hlavním městským koridorem je stávající komunikace ulice Vídeňská. Stejně tak i nově vzniklé komunikace budou umožňovat zachování funkcí města.

Ulice Heršpická svým dopravním významem a intenzitou zatížení tvoří bariéru pro přístup pěších a cyklistů i pro přesuny mezi jednotlivými plochami či aktivitami.

C.3 Denní osvětlení a oslunění

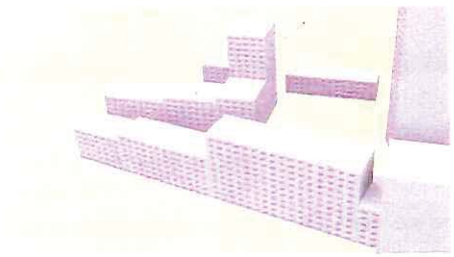
Bylo provedeno orientační posouzení oslunění fasád bytových domů v řešené lokalitě pro datum 1. března. Posuzovány byly pouze fasády, ve kterých se přepokládá umístění oken obytných místností. Zohledněno bylo také různé výškové osazení objektů s ohledem na svažitý terén.

Blok A – administrativa (úroveň 1.NP ±0,000)

V bloku A je navržena administrativní budova – proslunění nebylo posuzováno.

Blok B – bydlení (úroveň 1.NP přibližně +8,800 vzhledem k bloku A)

Hodnoceny byly jižní fasády orientované do asi 80 m širokého prostoru bez zástavby podél ulice Jihlavské. Proslunění je zde bez problémů splněno. V severní fasádě, přestože není osluněna, mohou být také okna obytných místností, odstupy staveb to umožňují. Některé byty tak mohou být navrženy napříč celou hloubkou domu s okny na obě strany.



Jižní fasáda bloku B, v pozadí blok C.



Západní fasáda věže bloku C, v pozadí blok D.

Blok C – bydlení (úroveň 1.NP jižní části přibližně +7,700, severozápadního objektu +6,000 a severovýchodního +4,200 vzhledem k bloku A)

Posuzovány byly jižní, východní i západní fasády. Kritickým místem je část západní fasády orientovaná směrem do vnitrobloku. V tomto místě je navrženo komunikační jádro. Na proslunění nevyhoví také část druhého nadzemního podlaží, zde jsou uvažovány doplňkové funkce bydlení – obchody, služby a veřejná vybavenost. Tyto prostory jsou vzhledem k stoupajícímu terénu přístupné přímo z ulice.

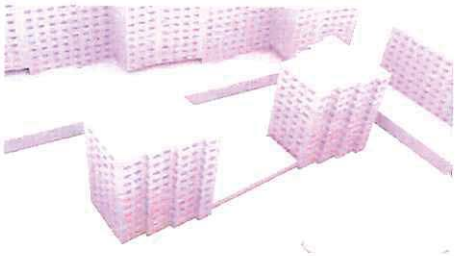
V několika málo místech, ve kterých nevyhovující délka proslunění vychází i ve vyšších patrech, jsou navrženy větší byty s více obytnými místnostmi, u kterých je dosaženo proslunění aspoň jedné třetiny ploch obytných místností, případně nebytové jednotky. Objekty severně od komunikace orientované okny obytných místností na jih bez problému vyhoví.

Blok D – bydlení (úroveň 1.NP přibližně +3,000 vzhledem k bloku A)

Ve věžích i spojovacích krčcích je dosaženo proslunění jak z východní, tak i západní strany. V kritických místech (nejnižší patra krajních věží na východní fasádě a části západní fasády věží ve stínu krčků) budou umístěny větší byty, u kterých bude proslunění dosaženo, případně nebytové jednotky.



Západní fasáda bloku D.



Východní fasáda bloku E s úpravou zazubením.

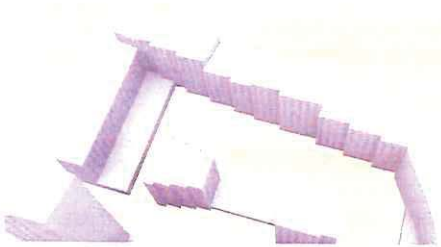
Blok E – bydlení (úroveň 1.NP přibližně +3,500 vzhledem k bloku A)

Posuzovány byly jižní, východní i západní fasády. Nevyhovující délka proslunění byla zjištěna v prvním nadzemním podlaží, zde je navržena doplňková funkce – např. služby. Proslunění dále nevychází v malé části 2.NP, v tomto místě jsou navrženy nebytové jednotky. Ve zbylém objemu bloku mohou být umístěny byty, a to i díky zazubení fasád, které umožní v každém bytě aspoň jedno okno orientovat na jih. Z bytů se tak navíc otevírá výhled do dalšího atraktivního směru (zeleně parku) a v koutech mohou být navrženy příjemné balkony a terasy s dostatečným soukromím.

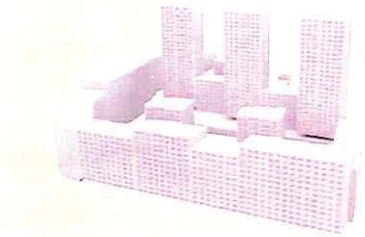
Blok F – bydlení (úroveň 1.NP přibližně +2,000 vzhledem k bloku A)

V bloku F je využit další způsob zlepšení proslunění bytů. Západní fasáda, která se jako celek vzhledem k hranici řešeného území mírně odklání k severu, je rozčleněna na menší části, které se otáčejí zpět k západu. Tím se prodlužuje délka proslunění obytných místností a fasády tak vyhoví i v nižších patrech. Zazubení navíc pomáhá zmenšit měřítko celého bloku. V místech zazubení vždy na proslunění nevyhoví maximálně jedna obytná místnost – umístěny zde budou byty s aspoň dvěma obytnými místnostmi, které jako celek vyhoví. Kritickým místem je malá část západní fasády, které stíní administrativní budova, zde budou ve vyšších patrech umístěny nebytové jednotky, v nejnižších patrech je navrženo parkování.

Jižní fasáda severního křídla a východní fasáda s orientací do širokého prostoru ulice Heršpické na proslunění bez problémů vyhoví.



Západní fasáda bloku F s úpravou zazubením.



Východní fasáda bloku F, v pozadí blok D.

Posouzení proslunění jednotlivých bytů je předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Společné prostory bytových domů jsou vždy navrženy tak, aby byly osvětleny přímým denním světlem. Bylo provedeno orientační posouzení osvětlení fasád všech objektů. V kritických místech nejsou umístěna okna obytných místností. Posouzení denního osvětlení jednotlivých místností je předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

C.4 Vzájemné odstupy staveb

Návrh zohledňuje požadavek Vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území (§ 25 Vzájemné odstupy staveb bod (4):

Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

V případě nutnosti může dle vyhlášky z § 25 stavební úřad udělit výjimku.

Objemy a výšky jednotlivých bloků byly pečlivě navrženy tak, aby se okna obytných místností vždy otevírala do dostatečně širokého prostoru, který odpovídá minimálně výšce vyšší z budov. Z bytů se díky tomu naskýtají pěkné výhledy do otevřených prostor převážně se vzrostlou zelení.

C.5 Etapizace výstavby

Urbanistický návrh je dle zadání investora rozdělen do dvou etap.

1. etapa

V 1. etapě jsou řešeny pouze pozemky ve vlastnictví investora, tedy jihozápadní část území. Území je dopravně napojeno novým vjezdem z ulice Vídeňské (dopravní řešení je podrobněji popsáno v části C.2 - Dopravní řešení a možnosti napojení daného území). Navržena je zástavba bloky A až D, vzniká tak stěžejní část návrhu s dominantou tří věží bloku D a centrálním veřejným prostorem parku. Nadále se počítá se společným využitím sdílené komunikace procházející řešeným územím. Severovýchodní část území není v 1. etapě řešena, záměr je realizovatelný bez ohledu na to, zda bude pokračovat druhou etapou.

2. etapa

Druhá etapa navazuje na zástavbu 1. etapy a využívá pozemky v severovýchodní části území. Vzniká nové dopravní napojení z ulice Heršpické, doplněna je zástavba bloky E a F. Komunikační síť první a druhé etapy je logicky propojena v jeden fungující celek a navržená zástavba dotváří celkový urbanistický koncept území.

D. PODMÍNKY VÝSTAVBY A SOUVISEJÍCÍ STAVBY

D.1 Protipovodňová ochrana

Řešené území se nachází mimo stanovená záplavová území.

D.2 Územní systém ekologické stability

V řešeném území ani jeho blízkosti se nenachází žádné biocentrum ani biokoridor územního systému ekologické stability krajiny.

D.3 Ochranné pásmo městské památkové rezervace

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace města Brna.

D.4 Ochranné pásmo železnice

Do severovýchodní části území řešeného ve druhé etapě zasahuje ochranné pásmo železnice – železniční vlečky. Tato vlečka bude ve druhé etapě výstavby zrušena a spolu s ní zanikne i ochranné pásmo.

D.5 Plochy kontaminace zemin a podzemních vod

Dle územně analytických podkladů se v řešeném území, a to hlavně v jeho severovýchodní části řešené ve druhé etapě, nacházejí kontaminovaná zemina a podzemní voda.

D.6 Záměry na provedení změn v území

Na jižní hranici území je evidován záměr na provedení změny v území – výstavba Velkého městského okruhu (VMO), označení I/42. Urbanistický návrh je zpracován s přihlédnutím k tomuto záměru a prezentován ve variantě jak za současné podoby komunikací, tak i po realizaci VMO.

D.7 Zatížení hlukem

Hluk z automobilové dopravy – stávající zástavba

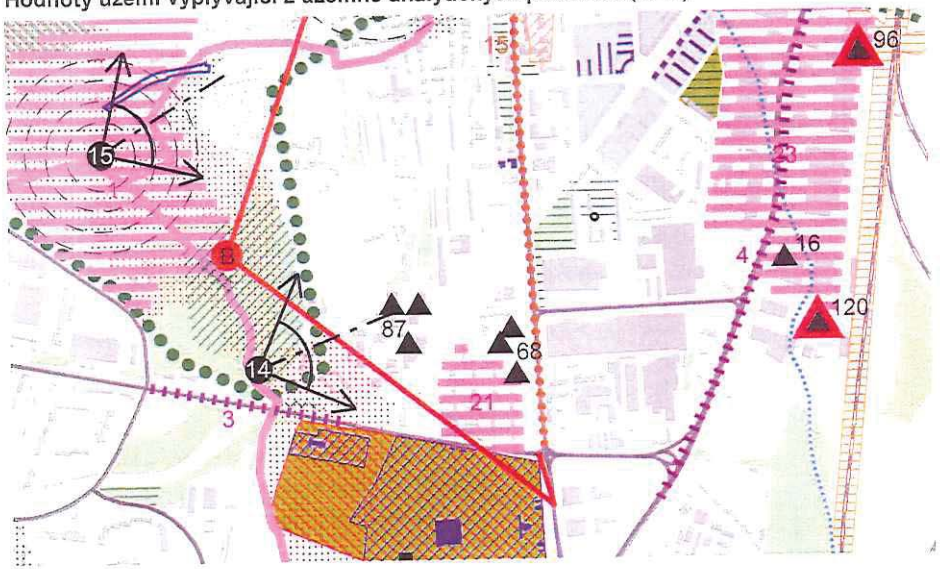
I za předpokladu uplatnění korekce na starou hlukovou zátěž je v některých zvolených bodech příslušný limit ve stávajícím stavu překračován. Jedná se o objekt Vídeňská 296, a to v noční době. Vlivem přirozeného nárůstu intenzit dopravy lze v nulovém stavu (2030) bez realizace záměru očekávat další navýšení hlukové zátěže v území, což způsobí zvětšení rozsahu nadlimitní zátěže v území. Překračování limitů pak bude možné očekávat nejen v noční době, ale také v době denní, a to především u bytových domů na ulici Pšeník, kde nebylo možné přiznat limit pro starou hlukovou zátěž. Dle platné legislativy není v nadlimitně zatíženém území možné jakékoli další navýšení hlukové zátěže, tedy ani o 0,1 dB. Ačkoli navrhovaný záměr bude generovat automobilovou dopravu, dle výsledků výpočtu nedochází u nejvíce dotčených objektů k dalšímu zhoršení hlukové situace. Po realizaci záměru tedy neočekáváme vznik nových nadlimitních stavů.

Hluk z tramvajové dopravy

Pro navrhované objekty je z výsledků patrné dodržení hygienických limitů pro hluk z tramvajové dopravy, s požadovanou rezervou 3 dB však pouze v noční době. U nejbližší fasády při ulici Vídeňská není možné deklarovat spolehlivé splnění limitu. Nejbližší fasády nicméně nebudou při aplikaci navržených protihlukových opatření považovány za chráněné venkovní prostory staveb, a to z důvodu nadlimitní hlukové zátěže z automobilové dopravy. Z hlediska hluku z tramvajové dopravy tedy lze u potenciálně chráněných venkovních prostor považovat budoucí situaci za spolehlivě podlimitní.

D.8 Hodnoty území

Hodnoty území vyplývající z územně analytických podkladů (UAP)



Vyhlídkové body na vedutu města Brna

Je požadován zákres do povinných panoramatických snímků na základě vložení navrhovaného stavebního objemu do 3D modelu města.

Jsou stanoveny vyhlídkové body na vedutu města jako místa významných stanovišť pro sledování veduty města. Z těchto vyhlídkových bodů bude ověřován a posuzován vliv zastavění s ohledem na ochranu historické veduty charakteristické pro obraz města.

Do řešeného území zasahují následující vyhlídkové body:

- **Červený kopec – věznice,** ozn. B, nadmořská výška 282,5 m n. m.
- **Kociánka,** ozn. D, nadmořská výška 291,5 m n. m.

Zákres do výše uvedených pohledů je součástí grafické části dokumentace.

Významné vyhlídkové body

Významné vyhlídkové body je možno chápat jako určující místa, kde jsou vytvořeny podmínky pro pozitivní vnímání města Brna a jeho krajiny. Právě tato místa je možno použít jako kontrolních bodů pro průkaz vhodnosti či nevhodnosti stavebních zásahů do pohledově exponovaných míst a oblastí vyplývajících z hodnot krajinného rázu.

Do řešeného území zasahuje vyhlídkový bod **Jihlavská (nad cihelnou)**, označený č. 14, směr pohledu východoseverovýchodní, nadmořská výška 270 m n.m.

Stavební dominanty

V blízkosti řešeného území se nacházejí následující stavební dominanty:

- **Věžové domy na Hluboké**, označené č. 68. Tyto stavební dominanty v současné době svou výškou překračují okolní zástavbu. Navrhovaná zástavba tyto dominanty výrazně převyšuje a vytváří tak dominanty nové.
- **AZ Tower**, výšková budova s 30 nadzemními podlažími umístěná v ploše určené k výstavbě výškových budov v přímém sousedství řešeného území.

Pohledově významné vjezdy do města

Na východní hranici řešeného území se nachází pohledově významný vjezd do města **Heršpická**, označený č. 4, a to v úseku Jihlavská – Štýřické nábřeží. Zákres do pohledu z ulice Heršpické směrem na centrum města je součástí grafické části dokumentace.

Významná veřejná prostranství – obchodní ulice / městské třídy

Na západní hranici území se nachází významné veřejné prostranství ulice **Vídeňské**, označené č. 15. Navrhovaná struktura zástavby na tuto významnou městskou třídou navazuje sítí ulic s obchodním parterem a centrálním parkem ve společenském těžišti řešeného území.

Veřejná pohřebiště

Jihozápadním směrem od řešeného území se nachází významné veřejné pohřebiště, **Ústřední hřbitov**, s objekty zapsanými v ústředním seznamu kulturních památek. V šířce 100 m kolem pohřebiště je zřízeno ochranné pásmo, které zasahuje do jihozápadního cípu řešeného území. Cílem je pietní ochrana ploch hřbitovů pro zajištění důstojných podmínek pohřbívání a odpočinku zemřelých.

D.8.1 Výškové zónování pro územní plán města Brna

(Ateliér ERA, 2011)

Jedná se o doporučený územně plánovací podklad.

Řešené území se podle územně plánovacího podkladu nachází mimo aktivní zónu, tzn. mimo oblast s možností výstavby výškových budov.

V území je možné umístit lokální dominantu. Její výškové působení je nutné prověřit na panoramatu města Brna zákresem do povinného snímku z oblasti Kociánka a Červený kopec – věznice (snímky jsou shodné s požadavkem ÚAP). Zákresy jsou součástí grafické části dokumentace.

Studie prověřuje řešenou lokalitu jako oblast s možnosti výstavby výškových budov v přímém sousedství plochy, která byla stanovena jako vhodná k výstavbě výškových budov a ve které jsou již první výškové budovy realizovány (AZ Tower).

D.8.2 Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu

(Architektonická kancelář Burian – Křivinka, 2007)

Jedná se o doporučený územně plánovací podklad.

Řešené území se podle územně plánovacího podkladu nachází v nestabilizovaném území se stanovenou pevnou a nepřekročitelnou výškou zástavby 25 m (tolerance ±0,75 m).

Studie prověřuje řešenou lokalitu jako oblast s možnosti výstavby výškových budov v přímém sousedství plochy, která byla stanovena jako vhodná k výstavbě výškových budov a ve které jsou již první výškové budovy realizovány (AZ Tower).

Architekt doporučuje vést jednání s MMB-OÚPR a SÚ Brno-střed o podrobných podmínkách a možnostech odůvodnění nového výškového zónování v řešené lokalitě.

E. NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

E.1 Stávající stav územního plánu

Koncept územního plánu je zpracován ve třech variantách a řešené území je v nich označeno různými způsoby využití. V první variantě jsou plochy řešeného území označeny jako **plochy transformace** (kód Y/k4), ve druhé a ve třetí variantě jako **plochy komerční vybavenosti** (kód W/v4) s rozdílnou rozlohou. Podle pokynů pro zpracování návrhu územního plánu města Brna (červen 2018) má být tato lokalita prověřována ve variantě II.

E.1.1 Variantní podmínky využití ploch

VARIANTA I – plochy transformace

Pravidla vymezování ploch transformace (Y)

Z důvodu složitých podmínek v daných lokalitách (např. ekologické zátěže) a nejistých investorských záměrů a zájmů jsou pro některá území vymezeny plochy transformační, které umožňují maximálně flexibilní podmínky využití. Využití území se specifikuje až při detailnějším prověření lokality v souvislosti s konkrétním investičním záměrem. Při posuzování nového využití těchto lokalit je zpravidla nejdůležitější jejich co možná bezproblémové integrování do okolí. Využití těchto ploch je zpravidla podmíněno prověřením lokality územní studií nebo zpracováním regulačního plánu.

Plochy transformace jsou vymezeny:

- v lokalitách brownfields,
- v lokalitách, kde stávající využití je nevhodné vzhledem k (širším) vazbám na okolí.

V územním plánu jsou plochy transformační vymezeny pouze jako plochy změn.

Vymezení ploch transformačních je ve variantě I. masivnější než ve variantě II a III

VARIANTA II a III – plochy komerční vybavenosti

Podmínky využití ploch komerčního vybavení (W)

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

- maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
- ubytování
- stravování
- služby
- vědu a výzkum
- administrativu
- výstavnictví

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití a dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, výrobu a jiné využití, pokud jsou slučitelná s hlavním využitím a pokud je jejich celkový rozsah menší než plocha hlavního využití.

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

Zastoupení zeleně v plochách komerčního vybavení

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno v rozsahu 20 % pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch komerčního vybavení

Plochy komerčního vybavení, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje jeho specifikaci:

-/-/ BVV pro veletržní areál

Plochy komerčního vybavení, jejichž součástí jsou stávající parkoviště pro veřejnost, která je vhodné zachovat, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje tuto jeho specifikaci:

-/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost

E.1.2 Specifikace plošného uspořádání zástavby

Je dána šesti typy uspořádání, které se odlišují zejména měřítkem objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím, charakterem veřejných prostranství a intenzitou využití pozemků. Účelem stanovení těchto podmínek je vytvoření sourodé struktury zástavby města harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství, umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci. Sedmý typ specifikace je určen pro základní plochy bez zástavby.

Použité specifikace:

- k – kompaktní
- v – volná
- r – rodinná kompaktní
- d – rodinná volná
- a – areálová
- o – stavebně omezená
- x – bez zástavby

E.1.3 Specifikace výškové úrovně zástavby

Výšková regulace zástavby je nezbytná pro ochranu jak urbanistických hodnot města, tak volné krajiny spoluvytvářející jedinečnou hodnotu uspořádání města. Vedle ochrany panoramatu města reguluje spolu se specifikací plošného uspořádání intenzitu využití území. Je dána pěti výškovými úrovněmi, stanovenými zejména s ohledem na potřeby ochrany historických, prostorových a krajinných hodnot území. Účelem stanovení těchto podmínek je vytvoření vyváženého obrazu města, který navazuje na hodnoty své stavební historie a harmonicky začleňuje zástavbu do krajinného prostředí.

Použité specifikace:

- 1 - výškové rozpětí 3 až 7 m
- 2 - výškové rozpětí 3 až 10 m
- 3 - výškové rozpětí 6 až 16 m
- 4 - výškové rozpětí 9 až 22 m
- 5 - výškové rozpětí 12 až 28 m

E.1.4 Posuzování výškových staveb

Výškové stavby na území města ovlivňují výrazně jeho charakter. Proto jsou stanoveny takové regulace výškové úrovně zástavby, které vyžadují u budov přesahujících výškovou hladinu danou specifickými podmínkami plochy individuální posouzení možnosti jejich umístění. Cílem je nepřipustit neřízené umisťování výškových budov na území města.

Podmínky pro umisťování výškových budov vycházejí z následujících zásad:

- Za výškovou budovu je považována **budova přesahující výškovou hladinu danou výškovou úrovní zástavby specifikovanou v územním plánu.**

- Je stanoveno území pásmo výškové regulace. Pásmo zahrnuje městskou památkovou rezervaci včetně části jejího ochranného pásma, část nivy řeky Svratky a Svitavy a oblast vyvýšenin Kraví hory a Žlutého kopce. V oblasti vymezené hranicí pásma výškové regulace není možné výškové budovy umisťovat.

- Územní plán stanoví 5 stanovišť chráněných pohledů. Základním kritériem pro jejich výběr byla vedle kvality pohledů na vedutu zejména snadná veřejná dostupnost.

- Červený kopec
- Kohoutovice – Myslivna
- Sadová
- Bílá Hora
- Bývalá přerovská trať – most přes Svratku

V oblasti vymezené jako plochy chráněných pohledů není možné výškové budovy umisťovat. Řešené území leží **mimo plochy chráněných pohledů**.

Při umisťování výškových budov do 50 m výšky mimo pásmo výškové regulace a plochy chráněných pohledů je nutné vždy posuzovat následující podmínky:

- urbanistická vazba na stávající zástavbu a její strukturu,
- ochrana pohledů na volnou krajinu a pohledově významné svahy města,
- komfortní docházková vzdálenost na kapacitní veřejnou hromadnou dopravu (do 300 m),
- kvalitní dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu,
- kapacita technické infrastruktury,
- přiměřený rozsah veřejných prostranství,
- splnění všech stavebně technických podmínek, zejména odstupů, oslunění, osvětlení, parkování a odstavování vozidel.

S cílem pokusit se soustředit výškové budovy nad 50 m výšky v jednom zvoleném prostoru byl vybrán prostor vymezený ulicemi Heršpická – Bidláky – Pražákova – VMO jako lokalita pro výstavbu výškových budov. V této lokalitě budou při umisťování výškových budov posuzovány zjednodušené podmínky:

- komfortní docházková vzdálenost na kapacitní veřejnou hromadnou dopravu (do 300 m),
- kvalitní dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu,
- kapacita technické infrastruktury,
- přiměřený rozsah veřejných prostranství,
- splnění všech stavebně technických podmínek, zejména odstupů, oslunění, osvětlení, parkování a odstavování vozidel.

Úpravu podmínek posuzování, zejména pásma výškové regulace a počet a lokalizaci stanovišť chráněných pohledů, je nutné upřesnit územní studií.

Schéma prostorového uspořádání města je graficky vyjádřeno ve výkrese č. O.7 Prostorové uspořádání území. Podmínky využití jsou stanoveny v kapitole 6. Podmínky využití území.

Hranice pásma výškové regulace a stanoviště chráněných pohledů jsou graficky vyjádřeny ve výkrese č. 2.1. Hlavní výkres.

E.2 Navrhovaný stav územního plánu

Změna ÚP s vyznačením jiné funkce a regulativů, zpřesnění regulace lokality (funkční plochy), vjezdy a výškové úrovně v kartě lokality.

E.2.1 Změna hlavního výkresu územního plánu

Změna ÚP s vyznačením jiné funkce a regulativů.

Navrhovaný způsob využití území: **Plochy smíšené obytné – C**

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C)

Hlavní využití není stanoveno.

Přípustné je využití pro bydlení, občanské vybavení (maloobchod do 1 500 m2 prodejní plochy), služby a nerušící výrobu, zařízení technické a dopravní infrastruktury tak, že se vzájemně negativně neovlivňují. Plocha není monofunkční pro kterékoli uvedené využití.

Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je slučitelné s bydlením a jeho rozsah je menší než 50 % plochy, a které svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje užívání staveb a zařízení v území, nesnižuje kvalitu prostředí a činnosti s ním spojené a svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály) nebo takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.

Zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno v rozsahu **30 %** pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch smíšených obytných

Plochy smíšené obytné, jejichž součástí jsou stávající parkoviště pro veřejnost, která je vhodné zachovat, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje tuto jeho specifikaci:

-/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost

Navrhovaná specifikace plošného uspořádání zástavby: **k – kompaktní**

Navrhovaná specifikace výškové úrovně zástavby: **5 - výškové rozpětí 12 až 28 m**

Navrhovaná zástavba z velké části překračuje i tuto nejvyšší specifikaci, stavby s více než devíti podlažími budou proto posuzovány jako výškové (viz část E.1.4 – Posuzování výškových staveb.

Navrhovaný kód plochy s rozdílným způsobem využití: **C/k5.**

E.2.2 Zpřesnění regulace lokality

Popis a zpřesnění regulace lokality (funkční plochy) v kartě lokality. Zatímco v hlavním výkrese je pro celou rozvojovou plochu navržena funkce **C (plochy smíšené obytné)**, součástí karty lokality je výkres s podrobnějším členěním, ve kterém jsou části této plochy vyznačeny také jako funkce **B (plochy bydlení) a W (plochy komerční vybavenosti)**,

Podmínky využití ploch komerčního vybavení – viz stávající stav územního plánu

Podmínky využití ploch smíšených obytných – viz varianta I navrhovaného stavu územního plánu

Podmínky využití ploch bydlení (B)

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

Zastoupení zeleně v plochách bydlení

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek v rozsahu:

- plochy bydlení pro specifikaci plošného uspořádání rodinná kompaktní a rodinná volná (r, d) – 40 %
- plochy bydlení ostatní – **30 %**

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch bydlení

Plochy bydlení, jejichž součástí jsou stávající parkoviště pro veřejnost, která je vhodné zachovat, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje tuto jeho specifikaci:

-/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost

Navrhovaná specifikace plošného uspořádání zástavby:

k – kompaktní pro funkční plochy B a C,
a – areálová pro funkční plochy W

Navrhovaná specifikace výškové úrovně zástavby:
5 - výškové rozpětí 12 až 28 m pro funkční plochy B a C,
4 - výškové rozpětí 9 až 22 m pro funkční plochy W

Navrhovaná zástavba z velké části překračuje nejvyšší specifikaci výškové úrovně zástavby, stavby s více než devíti podlažími budou proto posuzovány jako výškové (viz část E.1.4 – Posuzování výškových staveb.

Navrhované kódy ploch s rozdílným způsobem využití: **B/k5, C/k5 a W/a4.**

Dopravní obslužnost

Vjezdy na pozemky v 1. etapě (dopravní napojení)

Nový vjezd je navržen z komunikace Vídeňská mezi objekty Vídeňská 93 a 95. Stávající vjezd z komunikace Vídeňská bude zrušena a zachován pouze pro pěší a jako pohotovostní v případě nutných oprava a údržby nového vjezdu.

křižovatka je navržena jako styková, s eliminací dopravního pohybu na jih (směrem k Jihlavské). Pohyb na jih bude muset být suplován přes ulici Strážní. Pro najetí ze severu se předpokládá zřízení odbočovacího pruhu vlevo, který vzhledem k dostatečné šířce komunikace Vídeňské bude jednoduché vyznačit.

V první etapě je zachován i východní vjezd/výjezd do lokality z ulice Heršpické (na pravá odbočení), protože není předmětem řešení této lokality a bude sloužit jen průmyslovému areálu, který v 1. etapě zůstává zachován.

Vjezdy na pozemky ve 2. etapě (dopravní napojení)

Z pohledu dalšího rozvoje / výhledu je nutno přistoupit k lokalitě ve vztahu k celoměstskému systému, neboť lokalita je na jihu v bezprostředním styku s hlavním městským systém sil. I/42 – Velký městský okruh – jižní segment. A také z pohledu místního, neboť pro rozvoj území či zabezpečení stávajících vazeb je nutno zachovat či dotvořit systém lokálně obslužný. Zmíněný Velký městský okruh (sil. I/42), který vede v těsné blízkosti řešeného území je pro území rozhodující, a to především umístěním jedné z hlavních městských křižovatek MÚK Heršpická, a dále pak úrovňové křižovatky Vídeňská x Jihlavská, která je navržena nad tunelovou částí VMO.

Ve vztahu k budoucímu vedení sil. I/42 VMO a realizaci MÚK Heršpická bude muset být nahrazeno zejména východní napojení z ulice Heršpické.

V rámci 2. etapy, v návaznosti na vlastní rozvoj celé lokality, je ideově navržena jižně kolem Ferony propojující komunikace mezi ulicemi Vídeňskou a Heršpickou.

V rámci této etapy se tedy předpokládají tato dopravní napojení:

Již v rámci 1. etapy

- Dopravního napojení z Vídeňské mezi objekty č.p.93 a 95

2. etapa

- dopravního napojení / křižovatka z ulice Vídeňské u Ferony (k zastávce MHD Hluboká)

- dopravní napojení na prvé odbočení z Heršpické úpravou ČSPH OMV
- ideové vedení páteřní komunikace (příční komunikace mezi ulicemi Vídeňská a Heršpická) – toto napojení obsluhuje hlavně pozemky mimo řešené území, v této studii s ním není dále uvažováno)

Vyvolaná potřeba občanské vybavenosti – školství

Navržená zástavba vyvolává určité potřeby také na související občanskou vybavenost. Základní občanská vybavenost (služby, obchody a volnočasové aktivity) je uvažována v parterech vytipovaných objektů.

Občanská vybavenost v kategorii školství

Tabulka vyvolaných potřeb školství:

		Základní škola		Mateřská škola	
	Počet obyv.	Počet žáků	Počet tříd	Počet žáků	Počet tříd
I. Etapa	2300	207	7	58	2
II. Etapa	1300	117	4	33	1
celkem	3600	324	11	91	3

Docházková vzdálenost:	Základní škola		Mateřská škola
	I. stupeň	II. stupeň	
	800 m	1000 m	400 m

Plánované kapacitní zatížení území v 1. etapě: 2300 trvale bydlících obyvatel.

- Základní škola: ukazatel 90 žáků na 1000 obyvatel = 207 žáků = potřeba 7 tříd ZŠ
- Mateřské školy: Ukazatel 25 žáků na 1000 obyvatel = 58 žáků = potřeba 2 tříd MŠ

Plánované kapacitní zatížení území ve 2. etapě: 1300 trvale bydlících obyvatel.

- Základní škola: Ukazatel 90 žáků na 1000 obyvatel = 117 žáků = potřeba 4 tříd ZŠ
- Mateřské školy: Ukazatel 25 žáků na 1000 obyvatel = 33 žáků = potřeba 1 třídy MŠ

Stávající školství v okolí řešeného území – možnost optimalizace potřeby

Základní škola Horní, Horní 742/16

- docházková vzdálenost do 1000 m (800 m vzdušnou čarou)
- teoretická volná kapacita 214 žáků

Školní rok 2017/2018	Počet tříd	Počet ročníků	Počet žáků	Průměrný počet žáků na třídu	Kapacita dle skutečné obsazenosti 2016-17
1.stupeň	11	5	252	22,91	
2.stupeň	8	4	164	20,50	
Celkem	19	9	416	22,05	630

Mateřská škola Pšeník, Pšeník 18 Brno 639 00

- docházková vzdálenost do 200 m

Základní škola

S ohledem na očekávaný nárůst počtu bydlících obyvatel v řešeném území změny je nutno zajistit v území potřebné kapacity základního školství.

Vzhledem k obsazenosti stávající základní školy Horní a její dlouhodobě volné kapacitě, je možné uvažovat s umístěním cca 214 dětí do této školy. Jedná se o pokrytí celé potřeby pro I. etapu výstavby. II. etapa vyvolá potřebu na úrovni, kterou by mohla základní škola přenést, vzhledem k její velikosti a počtu učeben.

Předškolní zařízení (mateřské školky)

S ohledem na očekávaný nárůst počtu bydlících obyvatel v řešeném území změny je nutno zajistit v území potřebné kapacity zařízení výchovy dětí předškolního věku (mateřské školky). Budoucí volnou kapacitu stávající mateřské školky Pšeník, bude nutné ověřit v době výstavby obytného souboru, jelikož dlouhodobé demografické ukazatele se spíše snižují. Na úrovni podrobnosti návrhu se počítá s určitým procentem, které by mohla přenést stávající mateřská škola Pšeník v docházkové vzdálenosti a se zbytkem výstavbou mateřské školy v rámci stavebního záměru.

F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

F.1 Dešťová kanalizace a hospodaření s dešťovými vodami

V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází kapacitní veřejné kanalizační stoky. Jedná se o stoky jednotné kanalizace DN 700/1050 v ulici Vídeňské, DN500 v ulici Jihlavské a DN 800/1200 v ulici Heršpické, všechny ve správě BVK, a.s.

Návrh zástavby respektuje tyto stávající trasy včetně jejich ochranných pásem. Vzhledem k výškovým poměrům v území se jeví jako nejpravděpodobnější napojení větší části území do stoky v ulici Heršpické.

Pro plánovanou zástavbu bude vybudováno prodloužení veřejných kanalizačních stok. Z nich budou vyvedeny přípojky pro jednotlivé objekty.

Možnost napojení byla projednána s BVK, a.s., pracovníkem Ing. Pavlem Dvořákem.

Pro srážkovou vodu, kterou nebude možné zasáknout, bude uplatněna regulace odtoku do dešťové kanalizace dle podmínek Generelu odvodnění města Brna (GOmB) - pro plochy přestaveb v zastavěném území – **odtok max. 10 l/s.ha.**

Navržené výměry různých druhů odvodňovaných ploch a maximální odtok pro jednotlivé etapy a celkem je uveden v následujícím souhrnu.

1. etapa		
Plocha území 1. etapy		40 006 m2
Nezpevněné plochy		12 007 m2
Zastavěné plochy:		18 480 m2
Zpevněné plochy:		9 519 m2
- z toho asfalt		2 898 m2
- z toho dlažba		6 621 m2
Celkem zastavěné a zpevněné plochy:		27 999 m2
Maximální odtok	10 l/s.ha x 4,001 ha	**= 40,01 l/s**
2. etapa		
Plocha území 2. etapy		18 884 m2
Nezpevněné plochy		5 755 m2
Zastavěné plochy:		8 455 m2
Zpevněné plochy:		4 674 m2
- z toho asfalt		1 720 m2
- z toho dlažba		2 954 m2

Celkem zastavěné a zpevněné plochy:		13 129 m2
Maximální odtok	10 l/s.ha x 1,888 ha	**= 18,88 l/s**

Celkem

Plocha řešeného území	58 890 m2
Nezpevněné plochy	17 762 m2
Zastavěné plochy:	26 935 m2
Zpevněné plochy:	14 193 m2
- z toho asfalt	4 618 m2
- z toho dlažba	9 575 m2
Celkem zastavěné a zpevněné plochy:	41 128 m2
Maximální odtok 10 l/s.ha x 5,889 ha	**= 58,89 l/s**

V souladu s obecnými požadavky na využití území budou srážkové vody přednostně vsakovány, dále zdržovány a regulované množství vypouštěno do dešťové kanalizace oddílného kanalizačního systému. Norma ČSN 75 9010 doporučuje umístit vsakovací zařízení alespoň jeden metr nad přirozenou hladinu podzemní vody.

Vhodné je využití povrchových vsakovacích a retenčních objektů přírodního charakteru (např. retenčních nádrží nebo zatravněných zemních průlehů pro srážkovou vodu ze zpevněných ploch a střech), které se mohou stát přirozenou součástí veřejného prostoru s širším využitím než jen jako čistě technické objekty.

Srážkové vody s možností kontaminace ropnými látkami (z komunikace s parkovacími místy) budou před smísením s čistými srážkovými vodami předčištěny v odlučovači ropných látek. S dešťovou vodou z veřejných ploch bude hospodařeno odděleně od dešťové vody ze zpevněných ploch a budov, které budou v soukromém vlastnictví. Prvky odvodnění veřejných ploch budou předány do majetku města Brna a provozování BKOM, a.s.

Podrobný výpočet odtoku dešťové vody, potřeby a kapacit retenčních objektů je předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

F.2 Splašková kanalizace

V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází kapacitní veřejné kanalizační stoky. Jedná se o stoky jednotné kanalizace DN 700/1050 v ulici Vídeňské, DN500 v ulici Jihlavské a DN 800/1200 v ulici Heršpické, všechny ve správě BVK, a.s.

Návrh zástavby respektuje tyto stávající trasy včetně jejich ochranných pásem. Vzhledem k výškovým poměrům v území se jeví jako nejpravděpodobnější napojení větší části území do stoky v ulici Heršpické.

Pro plánovanou zástavbu bude vybudováno prodloužení veřejných kanalizačních stok. Z nich budou vyvedeny přípojky pro jednotlivé objekty.

Možnost napojení byla projednána s BVK, a.s., pracovníkem Ing. Pavlem Dvořákem.

Předpokládaný roční úhrn splaškových vod z řešeného území pro jednotlivé etapy a celkem je vypočten v následujících tabulkách.

Návrhové množství splaškových vod - 1. etapa

bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
1+kk	306	459	35	95,9	44 018	1,834	0,509
2+kk	434	868	35	95,9	83 241	3,468	0,963
3+kk	232	696	35	95,9	66 746	2,781	0,773
4+kk	92	368	35	95,9	35 291	1,470	0,408
4+1; 5+kk	20	80	35	95,9	7 672	0,320	0,089
celkem	**1084**	**2471**	**35**	**95,9**	**236 969**	**9,874**	**2,743**

Průměrná denní potřeba vody Qp		2,743
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 2,20	6,034
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0,60	1,646
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	12,068
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**86 494 m3/rok**

ostatní	plocha m2	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
celkem	40394	2693	26	104	280 065	11,669	3,241

Průměrná denní potřeba vody Qp		3,241
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 7,20	23,339
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0	0
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	46,678
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**70 016 m3/rok**

Souhrn

Průměrná denní potřeba vody Qp	5,984
Max. průtok splaškových vod Qhmax	29,373
Min. průtok splaškových vod Qhmin	1,646
Návrhový průtok	58,745
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	**156 510 m3/rok**

Návrhové množství splaškových vod - 2. etapa

bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
1+kk	199	299	35	95,9	28 626	1,193	0,331
2+kk	253	506	35	95,9	48 525	2,022	0,562
3+kk	124	372	35	95,9	35 675	1,486	0,413
4+kk	54	216	35	95,9	20 714	0,863	0,240
4+1; 5+kk	4	16	35	95,9	1 534	0,064	0,018
celkem	**634**	**1409**	**35**	**95,9**	**135 075**	**5,628**	**1,563**

Průměrná denní potřeba vody Qp		1,563
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 2,20	3,439
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0,60	0,938
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	6,879
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**49 302 m3/rok**

ostatní	plocha m2	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
celkem	1175	78	26	104	8 147	0,339	0,094

Průměrná denní potřeba vody Qp		0,094
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 7,20	0,679
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0	0
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	1,358
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**2 037 m3/rok**

Souhrn	
Průměrná denní potřeba vody Qp	1,658
Max. průtok splaškových vod Qhmax	4,118
Min. průtok splaškových vod Qhmin	0,938
Návrhový průtok	8,237
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	**51 339 m3/rok**

Návrhové množství splaškových vod - celkem

bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
1+kk	505	758	35	95,9	72 644	3,027	0,841
2+kk	687	1374	35	95,9	131 767	5,490	1,525
3+kk	356	1068	35	95,9	102 421	4,268	1,185
4+kk	146	584	35	95,9	56 006	2,334	0,648
4+1; 5+kk	24	96	35	95,9	9 206	0,384	0,107
celkem	**1718**	**3880**	**35**	**95,9**	**372 044**	**15,502**	**4,306**

Průměrná denní potřeba vody Qp		4,306
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 2,20	9,473
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0,60	2,584
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	18,947
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**135 796 m3/rok**

ostatní	plocha m2	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
celkem	41569	2771	26	104	288 212	12,009	3,336

Průměrná denní potřeba vody Qp		3,336
Max. průtok splaškových vod Qhmax	khmax = 7,20	24,018
Min. průtok splaškových vod Qhmin	khmin = 0	0
Návrhový průtok	Qn = 2 * Qhmax	48,035
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	Qr = Qp * dny	**72 053 m3/rok**

Souhrn	
Průměrná denní potřeba vody Qp	7,642
Max. průtok splaškových vod Qhmax	33,491
Min. průtok splaškových vod Qhmin	2,584
Návrhový průtok	66,982
Předpokládaný roční úhrn splaškových vod	**207 849 m3/rok**

F.3 Vodovod

V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází kapacitní veřejné vodovodní řady. Jedná se o DN500 podél východní hranice, DN200 V ulici Jihlavská a v ulici Vídeňská, všechny ve správě BVK, a.s.

Návrh zástavby respektuje tyto stávající trasy včetně jejich ochranných pásem.

Pro plánovanou zástavbu bude vybudováno prodloužení a zaokruhování veřejného vodovodního řadu. Z něj budou vyvedeny přípojky pro jednotlivé objekty.

Předpokládanou potřebu pitné vody je možné pokrýt ze stávajícího vodovodního řadu DN150, který prochází přímo řešeným územím.

Možnost napojení byla projednána s BVK, a.s., pracovníkem Ing. Martinem Klimešem

Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody v řešeném územím pro jednotlivé etapy a celkem je vypočtena v následujících tabulkách.

Bilanční výpočet potřeby pitné vody - 1. etapa

bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
1+kk	306	459	35	95,9	44 018	1,834	0,509
2+kk	434	868	35	95,9	83 241	3,468	0,963
3+kk	232	696	35	95,9	66 746	2,781	0,773
4+kk	92	368	35	95,9	35 291	1,470	0,408
5+kk	20	80	35	95,9	7 672	0,320	0,089
celkem	**1084**	**2471**	**35**	**95,9**	**236 969**	**9,874**	**2,743**

Průměrná denní potřeba vody Qp		2,743
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	3,840
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	6,912
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**86 494 m3/rok**

vybavenost	plocha m2	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
celkem	40394	2693	26	104	280 065	11,669	3,241

Průměrná denní potřeba vody Qp		3,241
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	4,538
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	8,169
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**70 016 m3/rok**

Souhrn

Průměrná denní potřeba vody Qp	5,984
Max. denní potřeba vody Qm	8,378
Max. hodinová potřeba vody Qh	15,080
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	**156 510 m3/rok**

Bilanční výpočet potřeby pitné vody - 2. etapa

bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
1+kk	199	299	35	95,9	28 626	1,193	0,331
2+kk	253	506	35	95,9	48 525	2,022	0,562
3+kk	124	372	35	95,9	35 675	1,486	0,413
4+kk	54	216	35	95,9	20 714	0,863	0,240
5+kk	4	16	35	95,9	1 534	0,064	0,018
celkem	**634**	**1409**	**35**	**95,9**	**135 075**	**5,628**	**1,563**

Průměrná denní potřeba vody Qp		1,563
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	2,189
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	3,940
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**49 302 m3/rok**

vybavenost	plocha m2	počet osob	specifická potřeba m3/os.rok	specifická potřeba l/os.den	výsledná potřeba l/den	výsledná potřeba m3/h	výsledná potřeba l/s
celkem	1175	78	26	104	8 147	0,339	0,094

Průměrná denní potřeba vody Qp		0,094
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	0,132
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	0,238
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**2 037 m3/rok**

Souhrn

Průměrná denní potřeba vody Qp	1,658
Max. denní potřeba vody Qm	2,321
Max. hodinová potřeba vody Qh	4,177
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	**51 339 m3/rok**

Bilanční výpočet potřeby pitné vody - celkem

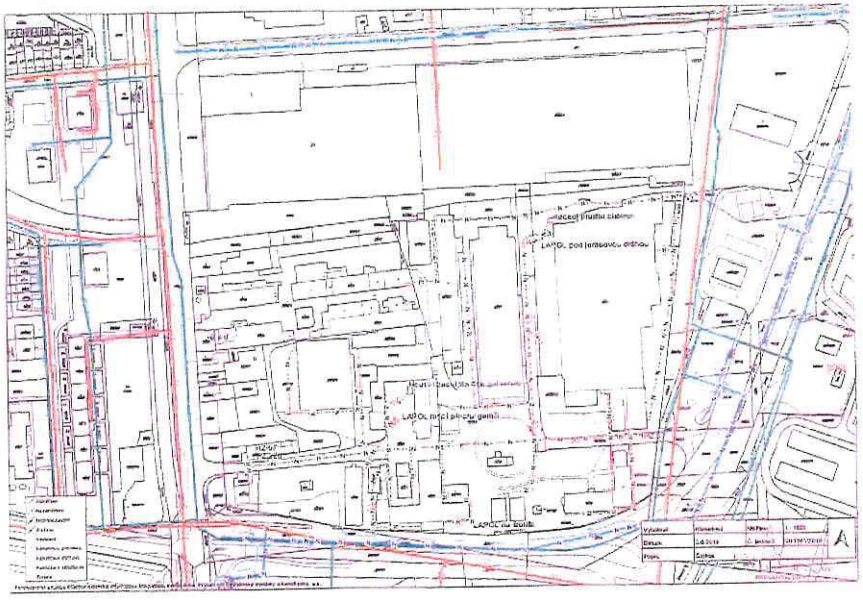
bytové jednotky	počet jednotek	počet osob	specifická potřeba		výsledná potřeba		
			m3/os.rok	l/os.den	l/den	m3/h	l/s
1+kk	505	758	35	95,9	72 644	3,027	0,841
2+kk	687	1374	35	95,9	131 767	5,490	1,525
3+kk	356	1068	35	95,9	102 421	4,268	1,185
4+kk	146	584	35	95,9	56 006	2,334	0,648
5+kk	24	96	35	95,9	9 206	0,384	0,107
celkem	**1718**	**3880**	**35**	**95,9**	**372 044**	**15,502**	**4,306**

Průměrná denní potřeba vody Qp		4,306
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	6,028
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	10,851
Doba obydlení (dny v roce)		365
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**135 796 m3/rok**

vybavenost	plocha m2	počet osob	specifická potřeba		výsledná potřeba		
			m3/os.rok	l/os.den	l/den	m3/h	l/s
celkem	41569	2771	26	104	288 212	12,009	3,336

Průměrná denní potřeba vody Qp		3,336
Max. denní potřeba vody Qm	kd = 1,4	4,670
Max. hodinová potřeba vody Qh	kh = 1,8	8,406
Provozní doba (dny v roce)		250
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	Qr = Qp * dny	**72 053 m3/rok**

Souhrn	
Průměrná denní potřeba vody Qp	7,642
Max. denní potřeba vody Qm	10,699
Max. hodinová potřeba vody Qh	19,257
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody	**207 849 m3/rok**



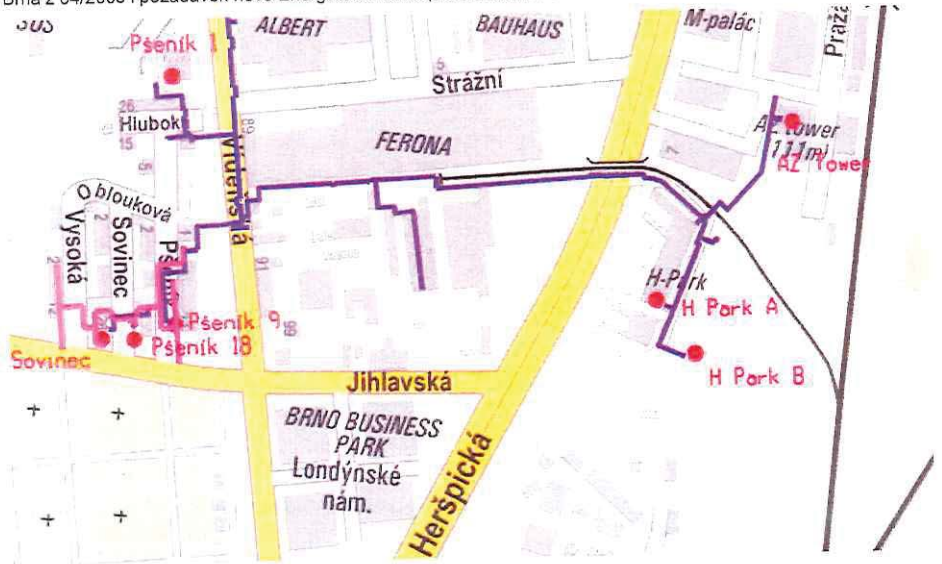
F.4 Centrální zásobování teplem

Uvažovaná výstavba objektů z hlediska potřeb tepla pro vytápění, VZT zařízení a pro přípravu teplé vody bude napojena na rozvody CZT – horká voda, horkovodní potrubní rozvody, které jsou vedeny v uvažované lokalitě.

Reálné napojení nového potrubního bude řešeno firmou Teplárny Brno a.s. v dalším stupni PD.

Vlastní realizace horkovodního potrubí (Teplárny Brno a.s.) bude provedena tak, aby bylo možno napojit objekty již v průběhu jejich výstavby.

Napojením uvažované výstavby na soustavu CZT je splněn požadavek Energetické koncepce statutárního města Brna z 04/2005 i požadavek nové Energetické koncepce statutárního města Brna schválené v 08/2018.



Bilance potřeby tepla (vytápění, příprava TV a VZT):

1. etapa:	4 700 kW
2. etapa:	1 800 kW
Celkem:	**6 500 kW**

F.5 Energetika

Pro 1. etapu výstavby je nutné vybudovat celkem čtyři kioskové distribuční trafostanice 22/0,4 kV, osazené každá dvěma transformátory o výkonu 630 kVA. Tj. transformační výkon jedné transformovny bude 1260 kVA, celkový transformační výkon pro 1. etapu 5040 kVA.

Pro 2. etapu výstavby je nutné vybudovat další dvě kioskové distribuční trafostanice 22kV/0,4kV, osazené každá dvěma transformátory o výkonu 630 kVA.

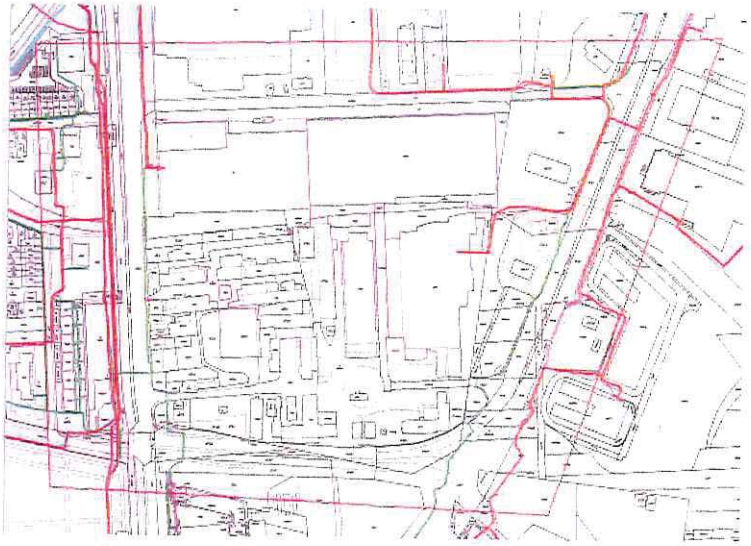
Celkem tedy bude 6 nových transformoven.

Kolem řešeného území vede ze všech stran distribuční vedení VN 22 kV. V zásadě je tedy možné připojení z kterékoliv „červené čáry" dle vyjádření o existenci sítí – E.ON.

Nicméně do území jsou vtaženy dva kabely VN, které v řešeném území končí – to znamená, že dnes jsou na koncích těchto vedení uživatelské (soukromé) transformovny 22/0,4 kV.

V první řadě je tedy navrženo připojení z těchto uvedených dvou distribučních vedení 22 kV (po zrušení stávajících uživatelských transformoven zde bude k dispozici volný výkon).

Kde již nebude prostorově vhodné se připojovat z uvedených dvou vedení, bude navrženo připojení od nejbližší čáry distribučního vedení VN 22 kV, obkružující řešené území.



Soudobá zatížení pro jednotlivé bloky jsou uvedena v následující tabulce:

1. etapa	A	1 225 kW
	B	623 kW
	C	665 kW
	D	2 375 kW
	Σ	4 888 kW
2. etapa	E	510 kW
	F	1 491 kW
	Σ	2 000 kW
	Σ	6 888 kW

G. ZÁVĚR

Urbanistická studie prověřila řešené území jako lokalitu vhodnou k umístění převážně obytné zástavby doplněné o další nerušící funkce v kontextu využití okolních ploch a návaznosti na okolní zástavbu.

Řešené území se nachází v jižní části Brna u ulice Vídeňské, která prochází lokalitou jako hlavní rozvojová osa a páteř, která spojuje lokalitu s centrem města Brna a zároveň umožňuje komfortní nájezd na dálnici. V nedávné minulosti v bezprostředním sousedství řešeného území vznikly nové administrativní komplexy s množstvím pracovních míst a v budoucnu je plánováno jejich další rozšíření. Zatímco dochází k výraznému nárůstu pracovních míst v lokalitě, možnosti bydlení zůstávají nedostatečné. V řešeném území je proto jako nejvhodnější funkce využití navrženo bydlení, konkrétně dle metodiky územního plánu se jedná o plochy bydlení a plochy smíšené obytné. Tyto funkce vhodně doplní funkční využití okolních ploch a v rámci lokality tak vznikne přirozený městský mix funkcí, který zajistí život ve veřejném prostoru po celý den.

Řešené území je velmi dobře dostupné individuální i městskou hromadnou dopravou. Cesta tramvají do centra Brna (ze zastávky Hluboká na Českou) trvá 15 minut. Území je obklopeno komunikacemi celoměstského významu a v jeho sousedství je plánována trasa velkého městského okruhu. Nájezd na dálnici D1 je vzdálen pouhé 2 km. Tyto podmínky spolu s možnostmi napojení na technickou infrastrukturu vytvářejí vhodné podmínky pro intenzivní zástavbu. Intenzitě zástavby odpovídá rozsah navržených veřejných prostranství.

Prověřeno bylo také umístění výškových budov s ohledem na vhodnost budoucí transformace území, vliv na panorama města, odstupové vzdálenosti, výbornou dopravní dostupnost, možnosti napojení na současnou i plánovanou dopravní a technickou infrastrukturu a další hodnoty a limity území.

V případě, že dojde k úpravě metodiky nového územního plánu k posuzování výškových budov, bude nutné posouzení v této studii doplnit na základě finálně vzniklé metodiky.

H. TABULKOVÁ ČÁST – BILANCE

1. ETAPA

celková hrubá podlažní plocha (m^2) HPP / *Funkční plocha (m^2)* = *index podlažních ploch IPP* = **165 958 m^2 / 38 386 m^2 = 4,32**

Navržená skladba bytů:

Kategorie bytu	Plochy bytu	Podíl kategorie bytu na celkovém počtu	Podíl kategorie bytu na celkové HPP	Počet bytů
1+kk	25-45 m2	28 %	18 %	306
2+kk	45-55 m2	40 %	37 %	434
3+kk	70-75 m2	21 %	28 %	232
4+kk	80-100 m2	8 %	13 %	92
4+1; 5+kk	100-120 m2	2 %	3 %	20
CELKEM				**1084**

Poznámka: Funkci bydlení v 1. etapě doplňují také další funkce – administrativa, komerční a veřejná vybavenost. Plochy jednotlivých funkcí jsou uvedeny v podrobné bilanci v části G.1.

Hrubá podlažní plocha celkem **203 319 m2**

Hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží **165 958 m2**

Hrubá podlažní plocha podzemních podlaží **37 361 m2**

Obestavěný prostor celkem **679 871 m3**

2. ETAPA

celková hrubá podlažní plocha (m^2) HPP / *Funkční plocha (m^2)* = *index podlažních ploch IPP* = **67 862 m^2 / 18 443 m^2 = 3,68**

Navržená skladba bytů:

Kategorie bytu	Plochy bytu	Podíl kategorie bytu na celkovém počtu	Podíl kategorie bytu na celkové HPP	Počet bytů
1+kk	25-45 m2	31 %	21 %	199
2+kk	45-55 m2	40 %	38 %	253
3+kk	70-75 m2	20 %	26 %	124
4+kk	80-100 m2	9 %	14 %	54
4+1; 5+kk	100-120 m2	1 %	1 %	4
CELKEM				**634**

Poznámka: Funkci bydlení v 2. etapě doplňují také další funkce – komerční a veřejná vybavenost. Plochy jednotlivých funkcí jsou uvedeny v podrobné bilanci v části G.1

Hrubá podlažní plocha celkem **84 772 m2**

Hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží **67 862 m2**

Hrubá podlažní plocha podzemních podlaží **16 910 m2**

Obestavěný prostor celkem **271 270 m3**

CELKEM

celková hrubá podlažní plocha (m^2) HPP / *Funkční plocha (m^2)* = *index podlažních ploch IPP* = **233 820 m^2 / 56 829 m^2 = 4,11**

Navržená skladba bytů:

Kategorie bytu	Plochy bytu	Podíl kategorie bytu na celkovém počtu	Podíl kategorie bytu na celkové HPP	Počet bytů
1+kk	25-45 m2	29 %	19 %	505
2+kk	45-55 m2	40 %	37 %	687
3+kk	70-75 m2	21 %	27 %	356
4+kk	80-100 m2	8 %	14 %	146
4+1; 5+kk	100-120 m2	1 %	2 %	24
CELKEM				**1718**

Poznámka: Funkci bydlení v doplňují také další funkce – administrativa, komerční a veřejná vybavenost. Plochy jednotlivých funkcí jsou uvedeny v podrobné bilanci v části G.1

Hrubá podlažní plocha celkem **288 091 m2**

Hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží **233 820 m2**

Hrubá podlažní plocha podzemních podlaží **54 271 m2**

Obestavěný prostor celkem **951 141 m3**

Podrobná bilance

		HPP			OP	HPP									
		m2			m3	m2									
	OZNAČENÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	HPP CELKEM	NADZEMNÍ PODLAŽÍ	PODZEMNÍ PODLAŽÍ	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	VEŘEJNÁ VYBAVENOST	OBCHODY	SLUŽBY	ADMINISTRATIVA	PARKOVÁNÍ	PARKOVÁNÍ – NADZEMNÍ	PARKOVÁNÍ – PODZEMNÍ	BYDLENÍ	KOMUNIKACE A DOMOV. VYB.	BYTY
		m²	m²	m²	m²	m³	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
1. etapa	A	4994	48 750	38 762	9 988	185 250	0	0	0	35 164	13 586	3 598	9 988	0	0	0
	B	2558	29 228	21 554	7 674	93 530	0	482	0	0	7 674	0	7 674	21 072	4 004	17 068
	C	3817	26 393	20 518	5 875	84 458	290	1 197	1 185	0	7 933	2 058	5 875	15 788	3 000	12 788
	D	7111	98 948	85 124	13 824	316 634	692	692	692	0	32 441	18 617	13 824	54 431	12 242	52 189
	∑	18 480	203 319	165 958	37 361	679 871	982	2 371	1 877	35 164	61 634	24 273	37 361	101 291	19 245	82 046
2. etapa	E	2 775	19 723	14 173	5 550	63 114	1 175	0	0	0	5 550	0	5 550	12 998	2 470	10 528
	F	5 680	65 049	53 689	11 360	208 157	0	0	0	0	22 720	11 360	11 360	42 329	8 043	34 286
	∑	8 455	84 772	67 862	16 910	271 270	1 175	0	0	0	28 270	11 360	16 910	55 327	10 512	44 815
	∑	26 935	288 091	233 820	54 271	951 141	2 157	2 371	1 877	35 164	89 904	35 633	54 271	156 618	29 757	126 861

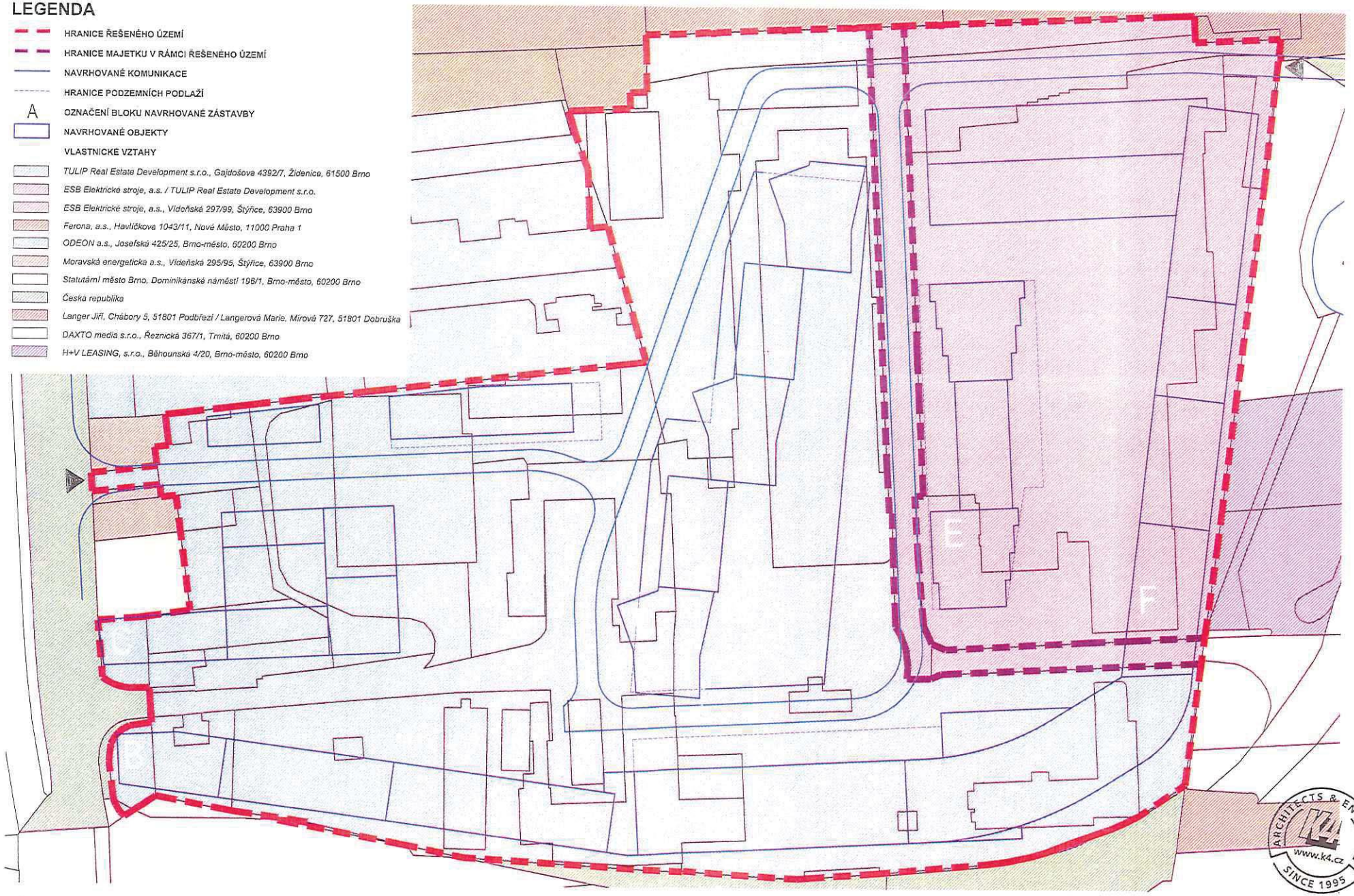
		BYTY																PARK. STÁNÍ				
		POČET						% Z CELK. POČTU					% Z CELK. PLOCHY					NAVRŽENÁ				
	OZNAČENÍ	1kk	2kk	3kk	4kk	4+1,5kk	CELKEM	1kk	2kk	3kk	4kk	4+1, 5kk	1kk	2kk	3kk	4kk	4+1, 5kk	V NP	V PP	NA TERÉNU	CELKEM	POŽADOVANÁ STÁNÍ CELKEM
		∑	∑	∑	∑	∑	∑	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	∑	∑	∑	∑	∑
1. etapa	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	320	36	456	448
	B	76	96	46	18	0	236	32	41	19	8	0	22	39	26	13	0	80	160	53	293	286
	C	50	68	36	14	2	170	29	40	21	8	1	20	38	28	13	2	60	158	20	238	236
	D	180	270	150	60	18	678	27	40	22	9	3	18	38	30	14	4	520	380	30	930	871
	∑	306	434	232	92	20	1 084	28	40	21	8	2	18	37	28	13	3	760	1 018	139	1 917	1 841
2. etapa	E	48	61	30	14	0	153	31	40	20	9	0	21	38	26	15	0	0	170	25	195	189
	F	151	192	94	40	4	481	31	40	20	8	1	21	39	26	14	1	290	290	21	601	574
	∑	199	253	124	54	4	634	31	40	20	9	1	21	38	26	14	1	290	460	46	796	763
	∑	505	687	356	146	24	1 718	29	40	21	8	1	19	37	27	14	2	1 050	1 478	185	2 713	

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- HRANICE PODZEMNÍCH PODLAŽÍ
- A — OZNAČENÍ BLOKU NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY

VLASTNICKÉ VZTAHY

- *TULIP Real Estate Development s.r.o., Gajdošova 4392/7, Židenice, 61500 Brno*
- *ESB Elektrické stroje, a.s. / TULIP Real Estate Development s.r.o.*
- *ESB Elektrické stroje, a.s., Vídeňská 297/99, Štýřice, 63900 Brno*
- *Ferona, a.s., Havlíčkova 1043/11, Nové Město, 11000 Praha 1*
- *ODEON a.s., Josefská 425/25, Brno-město, 60200 Brno*
- *Moravská energetická a.s., Vídeňská 295/95, Štýřice, 63900 Brno*
- *Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno*
- *Česká republika*
- *Langer Jiří, Chábory 5, 51801 Podbřezí / Langerová Marie, Mírová 727, 51801 Dobruška*
- *DAXTO media s.r.o., Řeznická 367/1, Trnitá, 60200 Brno*
- *H+V LEASING, s.r.o., Běhounská 4/20, Brno-město, 60200 Brno*



ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

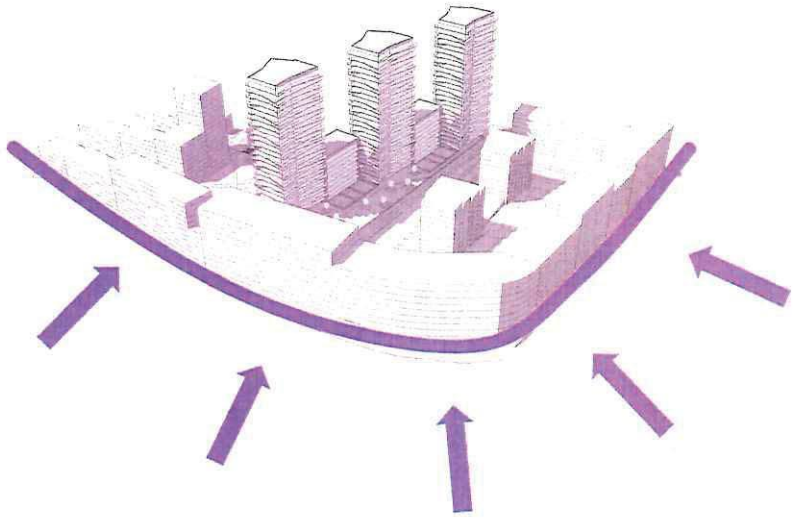
OBSAH:
VLASTNICKÉ VZTAHY

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

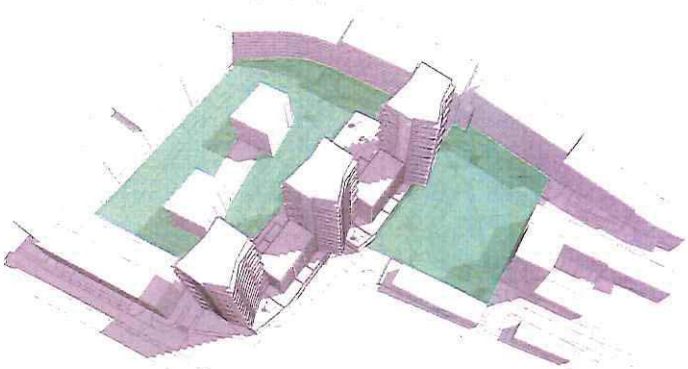
AUTOR:
[redacted]

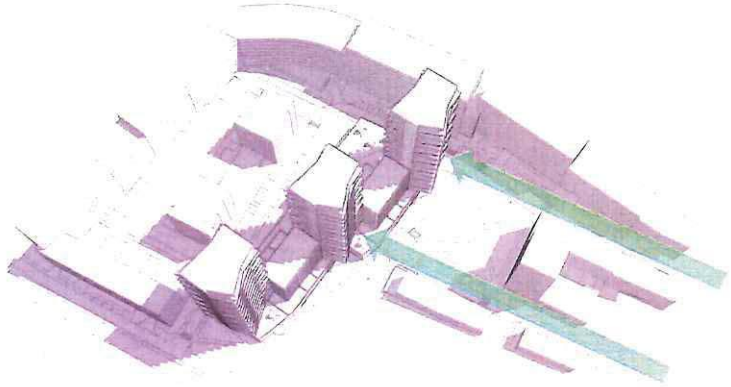
DATUM:
ČERVEN 2019

bariéra domů podél hranice řešeného území

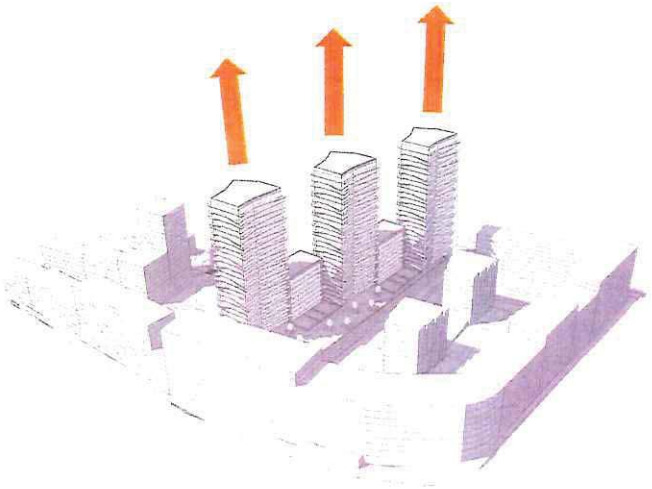


prostor chráněný před hlukem a exhalacemi z okolní dopravy





exponované pohledy při vstupu do území z ulice Vídeňské



výškové dominanty v centrální části území

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

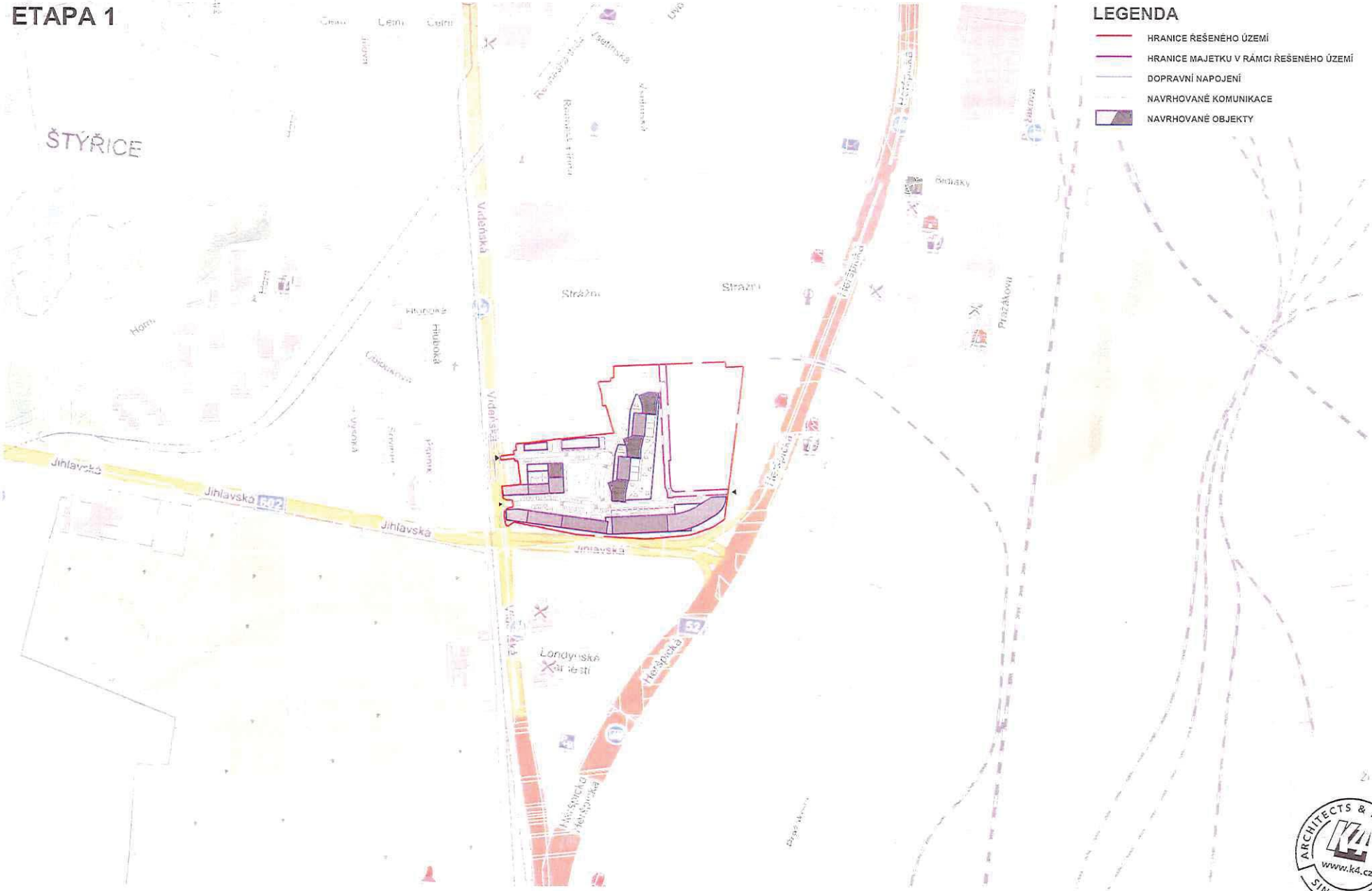
OBSAH:
KONCEPT

MĚŘÍTKO:
-

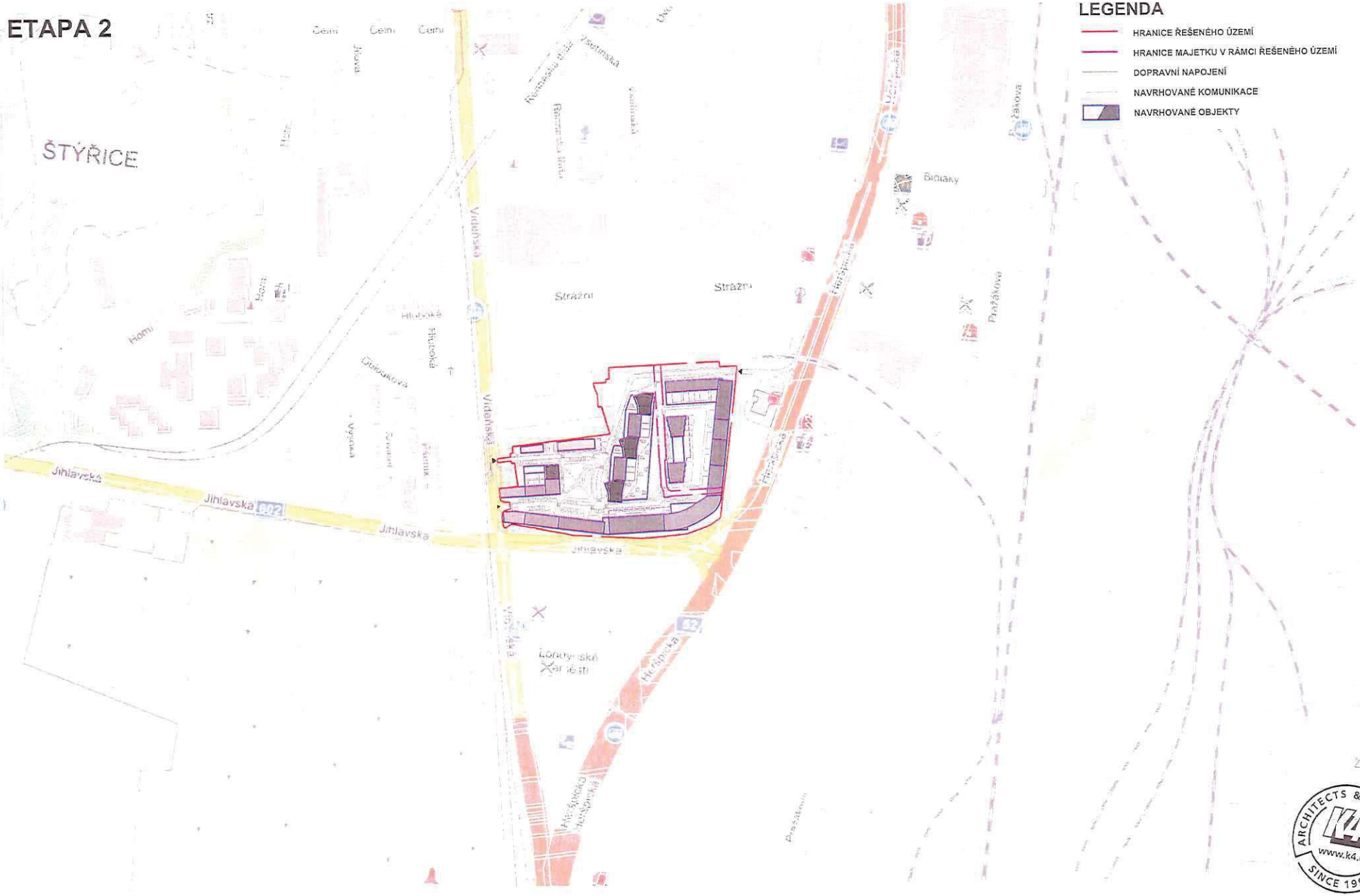
AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

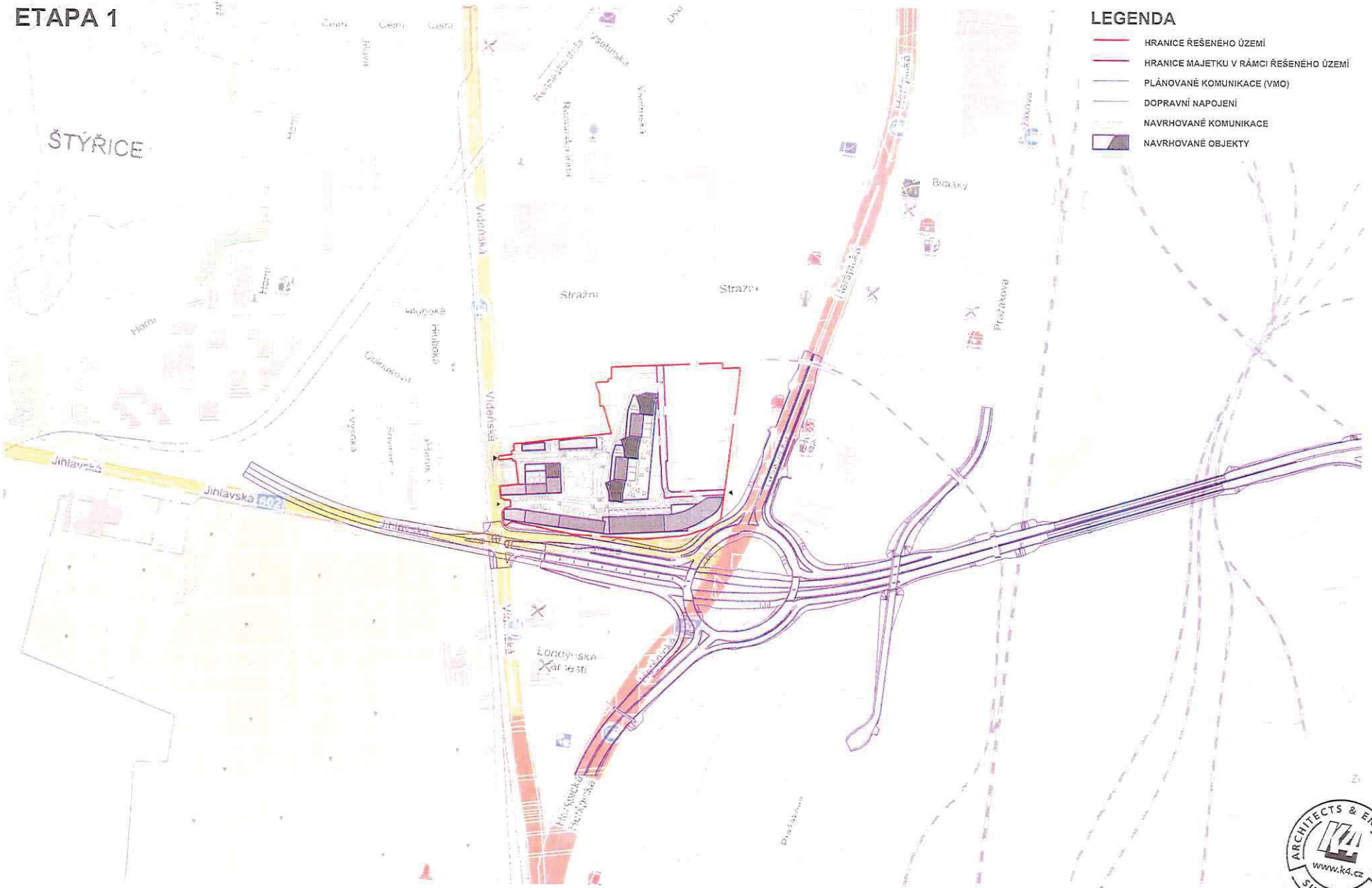
ETAPA 1


ŠTÝŘICE
Jihlavská
Jihlavská
Jihlavská
Jihlavská
Vídeňská
Vídeňská
Hlinická
Hlinická
Strážní
Strážní
Hlinná
Hlinná
Hlinná

ETAPA 2


ŠTÝŘICE
Jihlavská
Jihlavská
Jihlavská
Jihlavská
Vídeňská
Vídeňská
Hradecká
Hradecká
Hradecká
Hradecká
Pražákova
Pražákova
Stražní
Stražní
Hlubocká
Dubňanská
Výletní
Lomnická
Lomnická
Hradecká
Hradecká
Hradecká
Hradecká
Bidlaky
Horní
Horní
Celní
Celní
Celní
Rosická
Rosická
Rosická
Rosická
Vsetínská
Vsetínská
Vsetínská
Vsetínská
Uherská
Uherská
Pražákova
Pražákova
Pražákova

ETAPA 1



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLÁNOVANÉ KOMUNIKACE (VMO)
- DOPRAVNÍ NAPOJENÍ
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY

ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

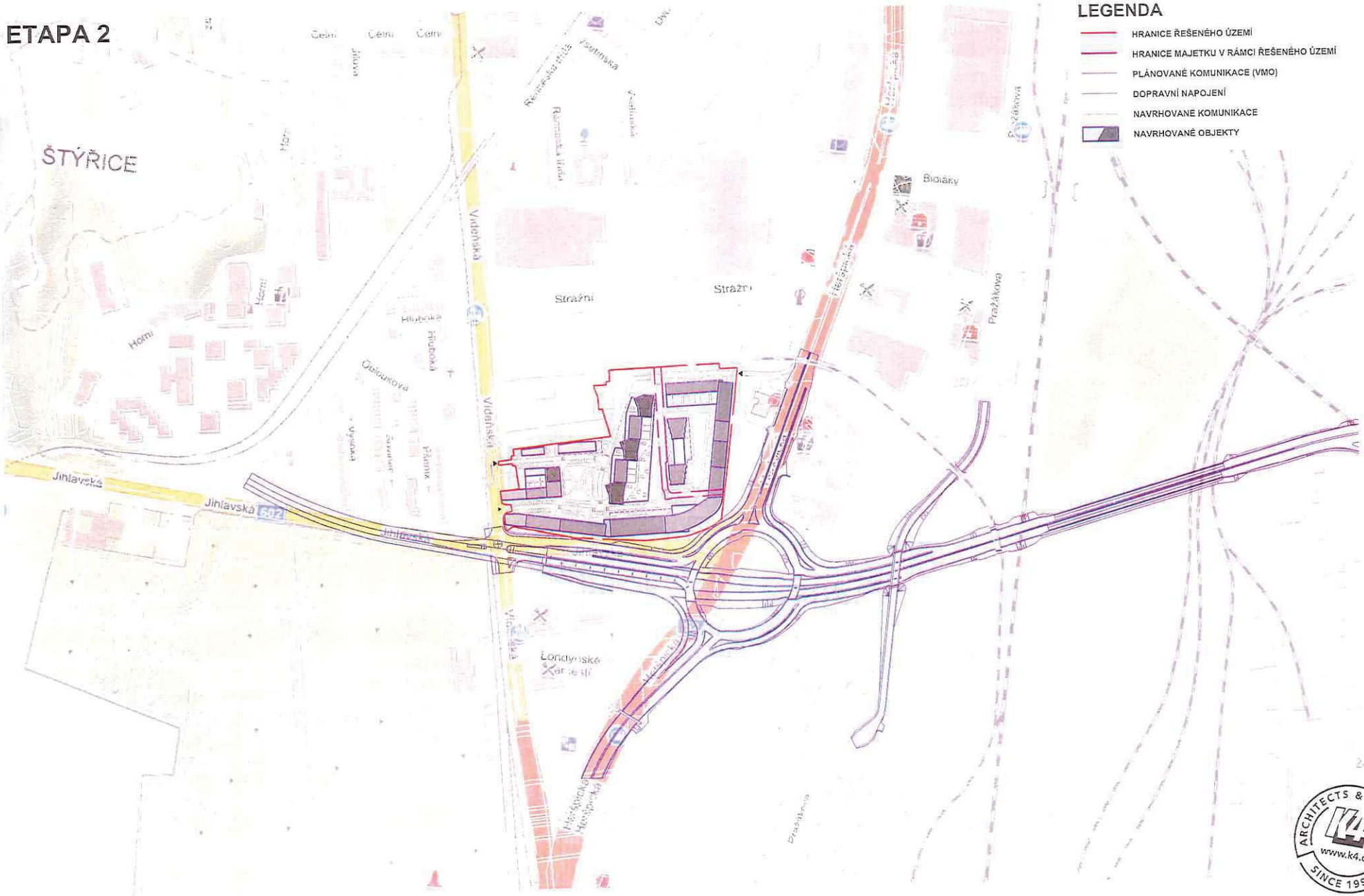
OBSAH:
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/5000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

ETAPA 2



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PLÁNOVANÉ KOMUNIKACE (VMO)
- DOPRAVNÍ NAPOJENÍ
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY

ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

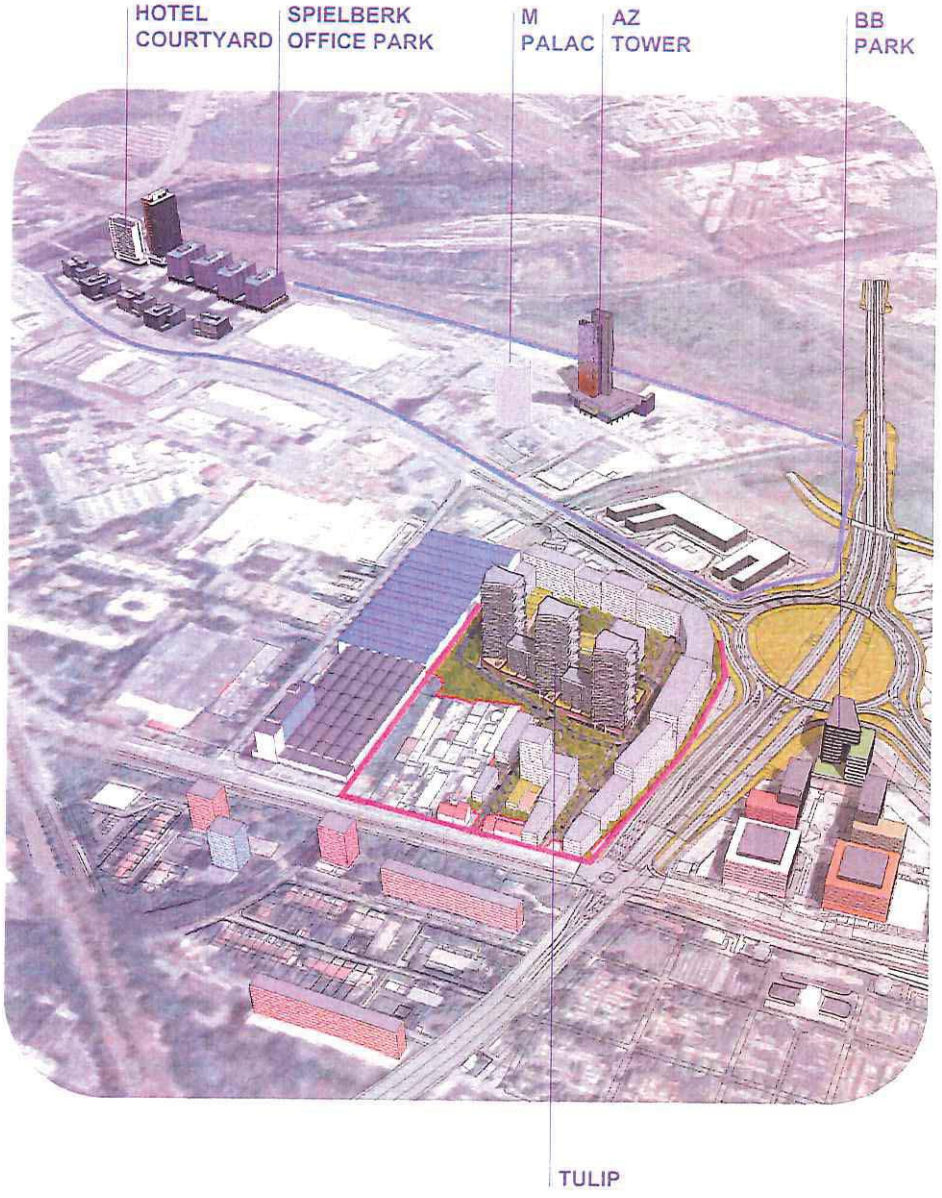
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

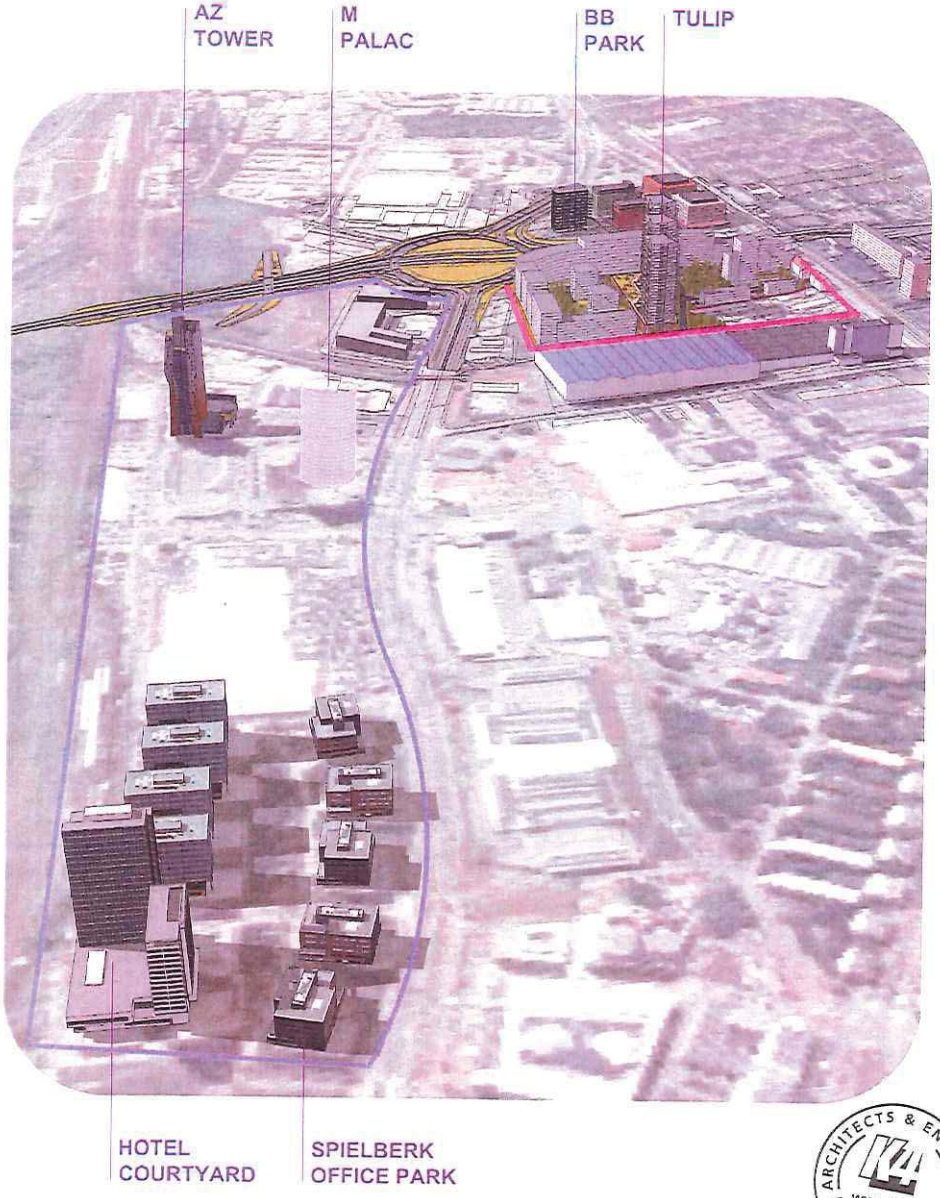
OBSAH:
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/5000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019





ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

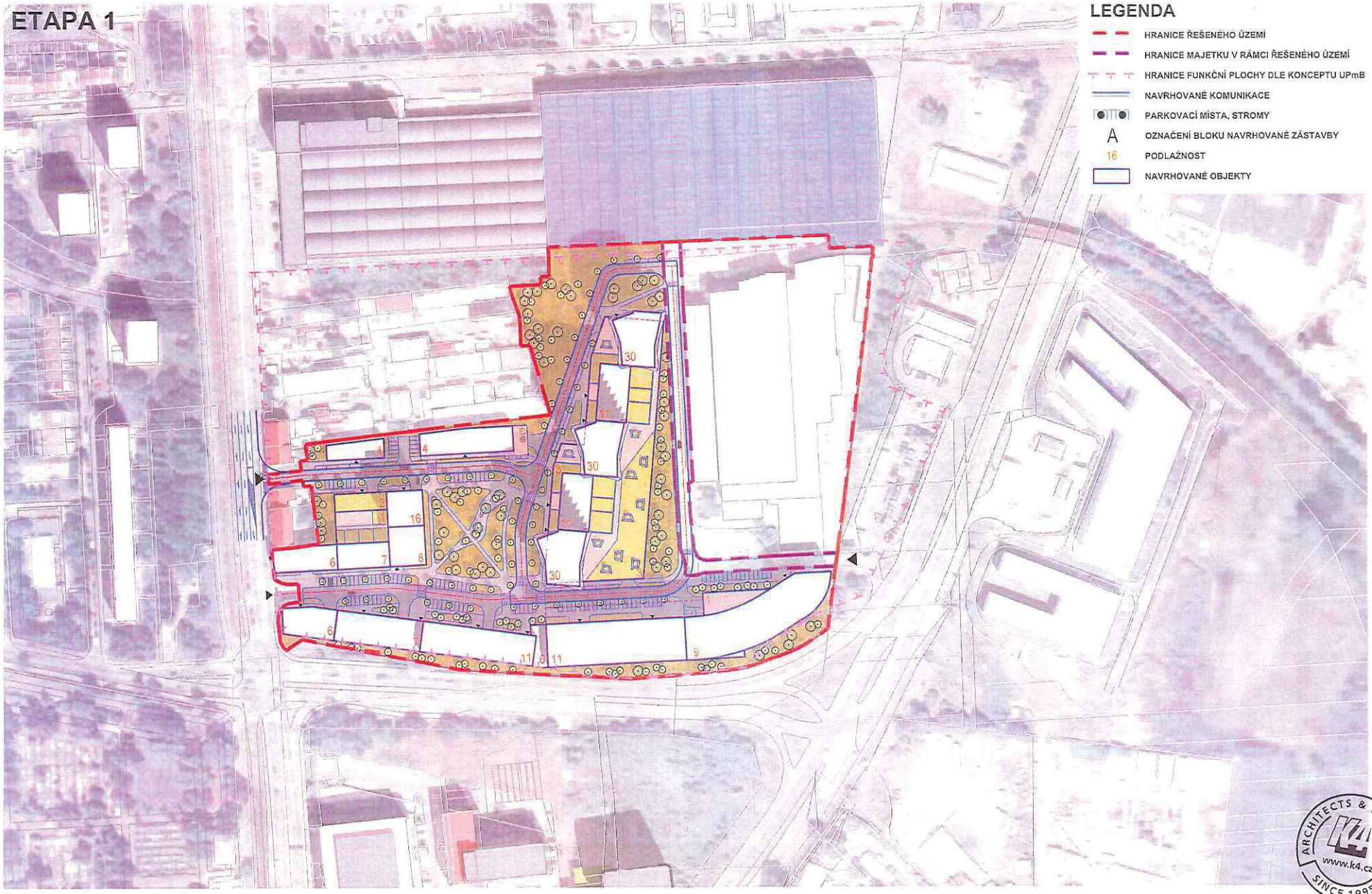
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
AXONOMETRIE - ŠIRŠÍ VZTAHY

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



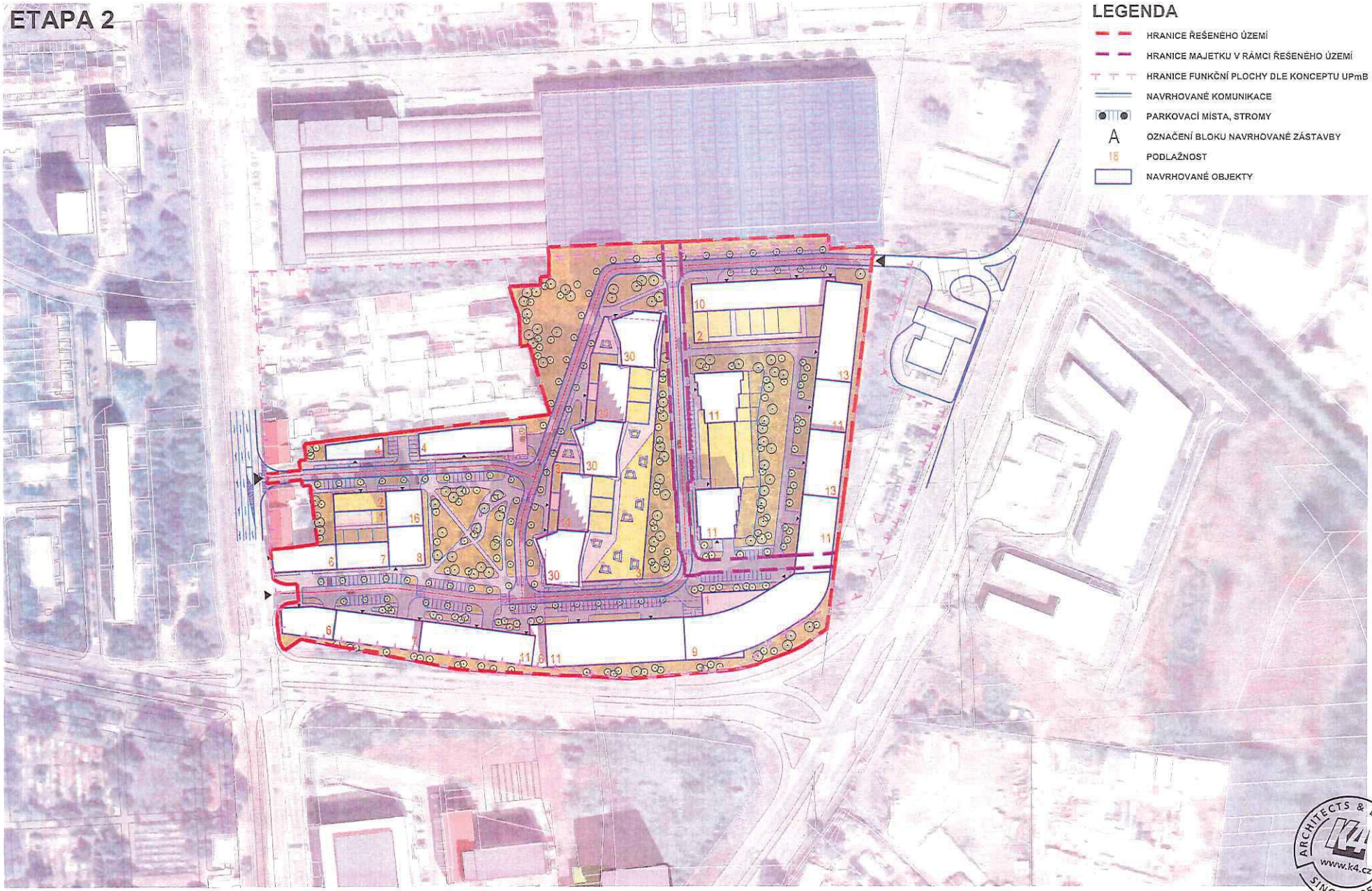
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
CELKOVÁ SITUACE

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



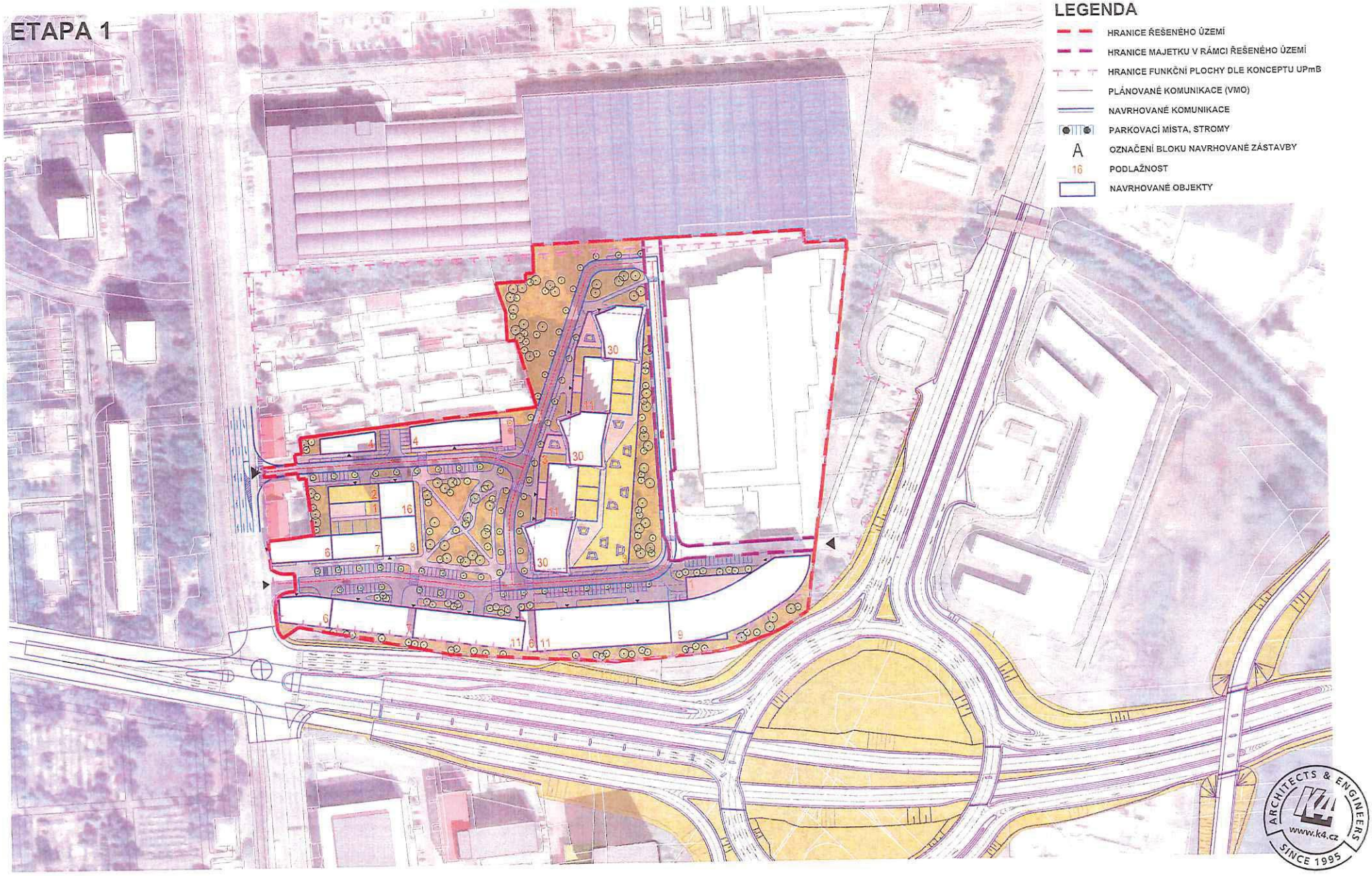
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
CELKOVÁ SITUACE

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



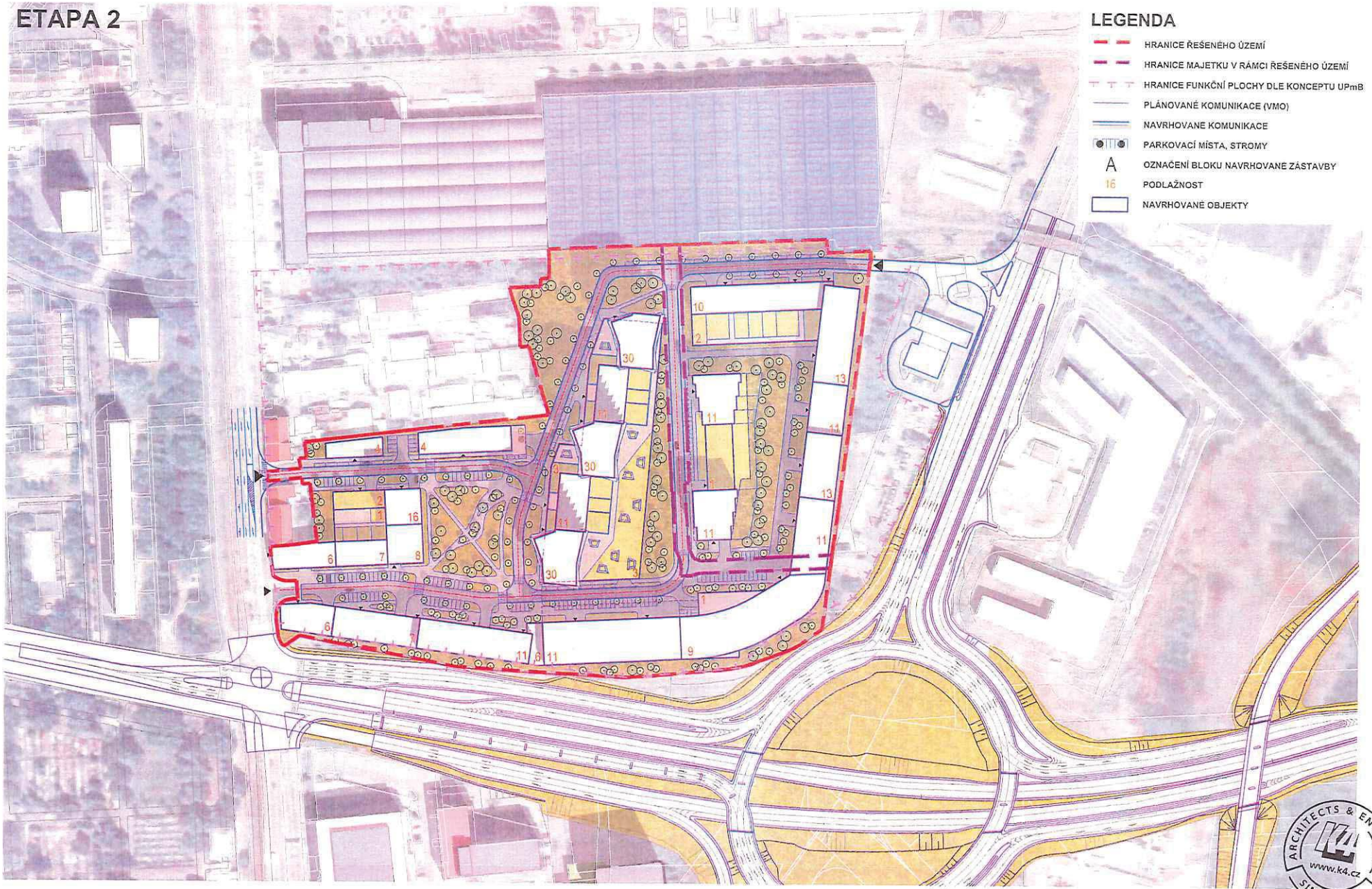
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
CELKOVÁ SITUACE - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



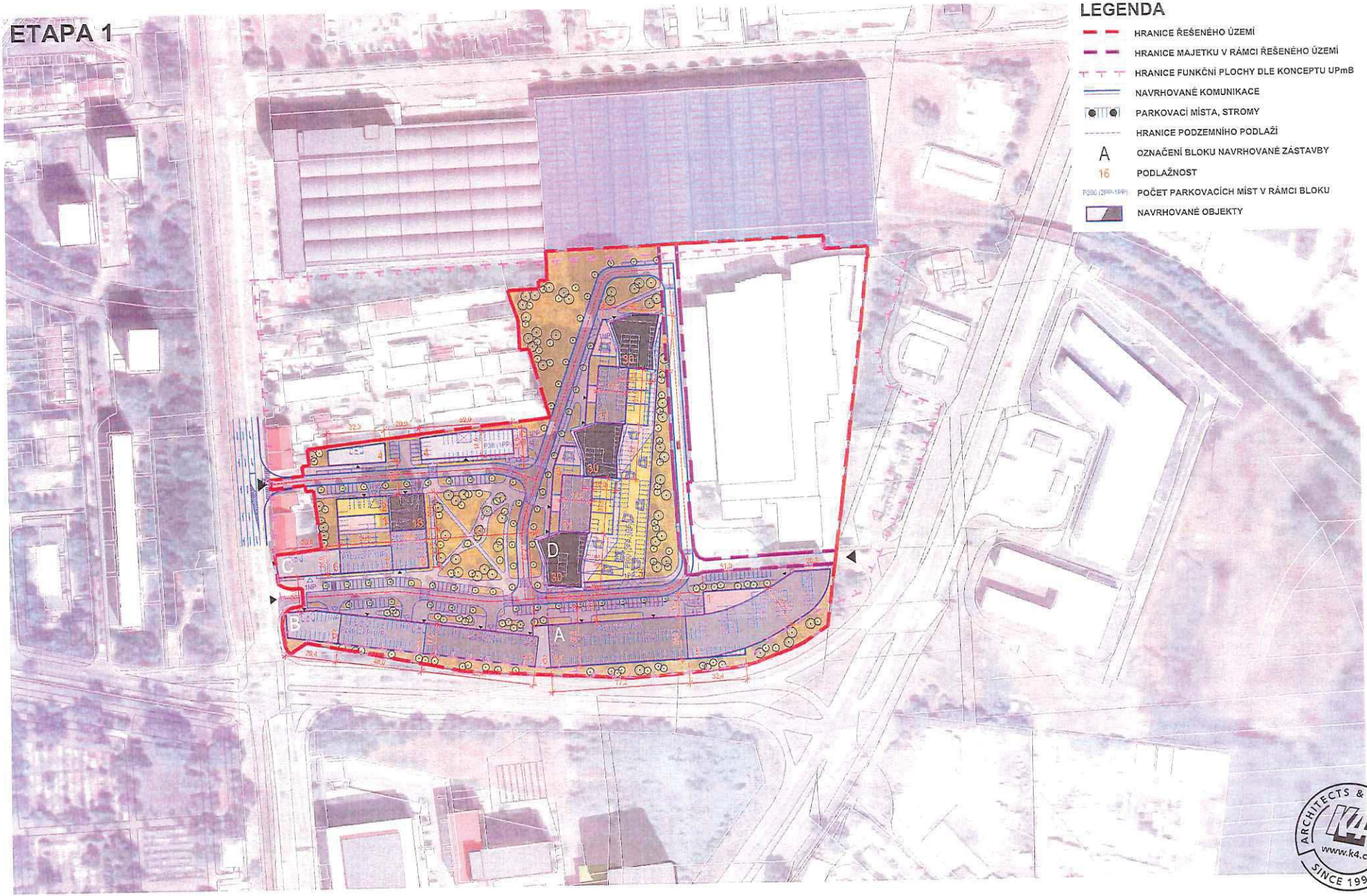
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
CELKOVÁ SITUACE - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



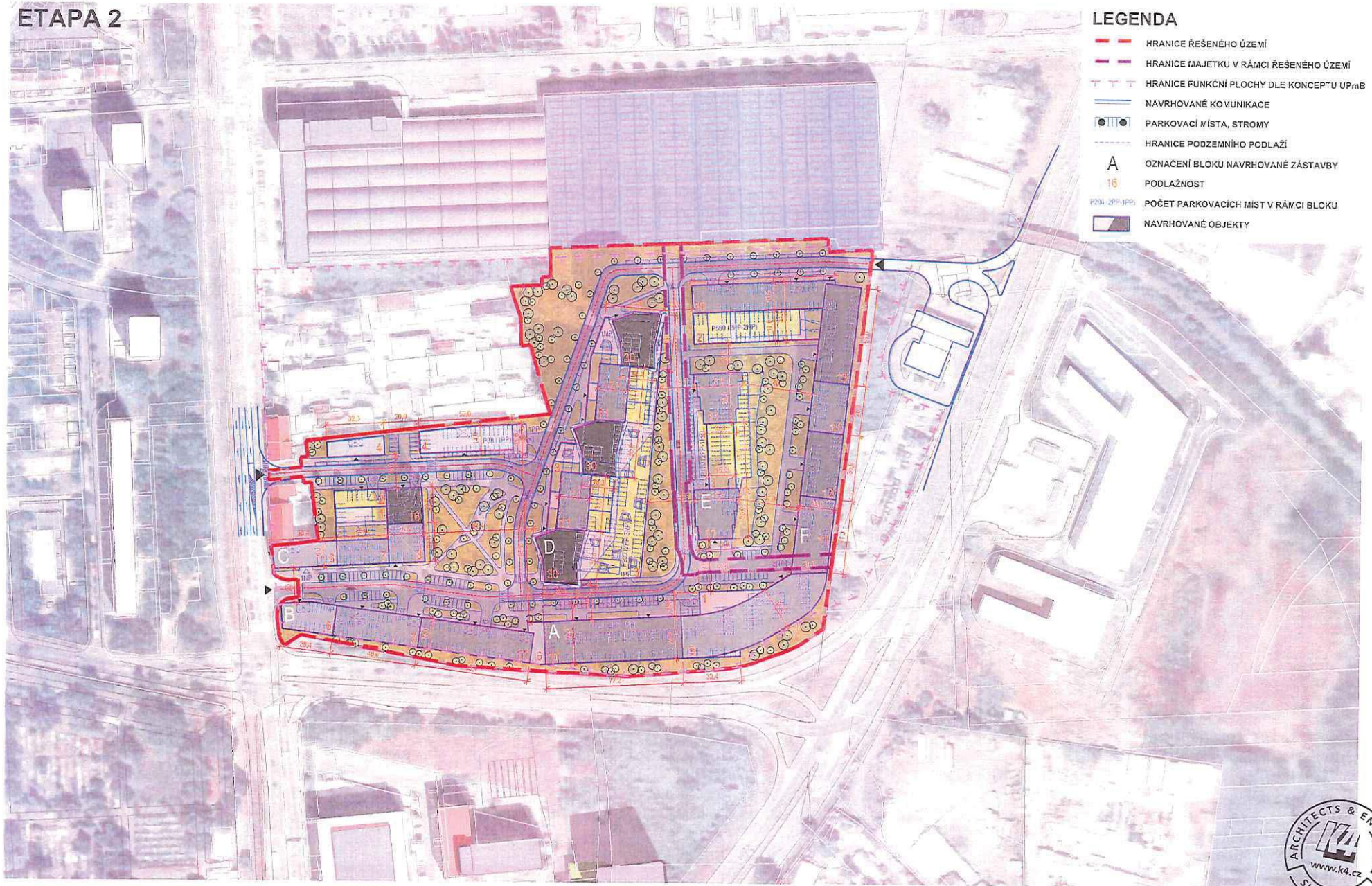
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZASTAVOVACÍ SITUACE

MEŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



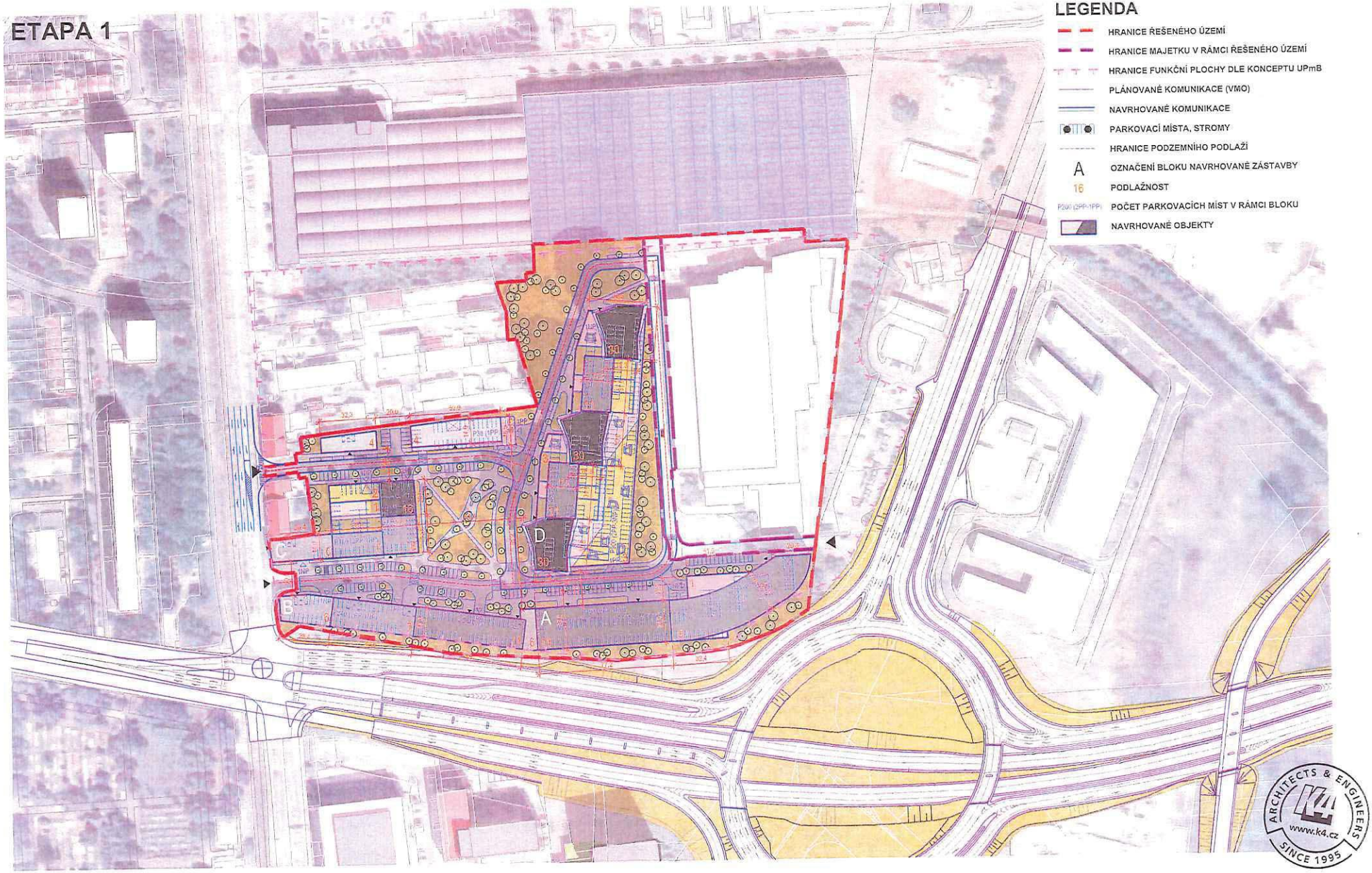
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZASTAVOVACÍ SITUACE

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



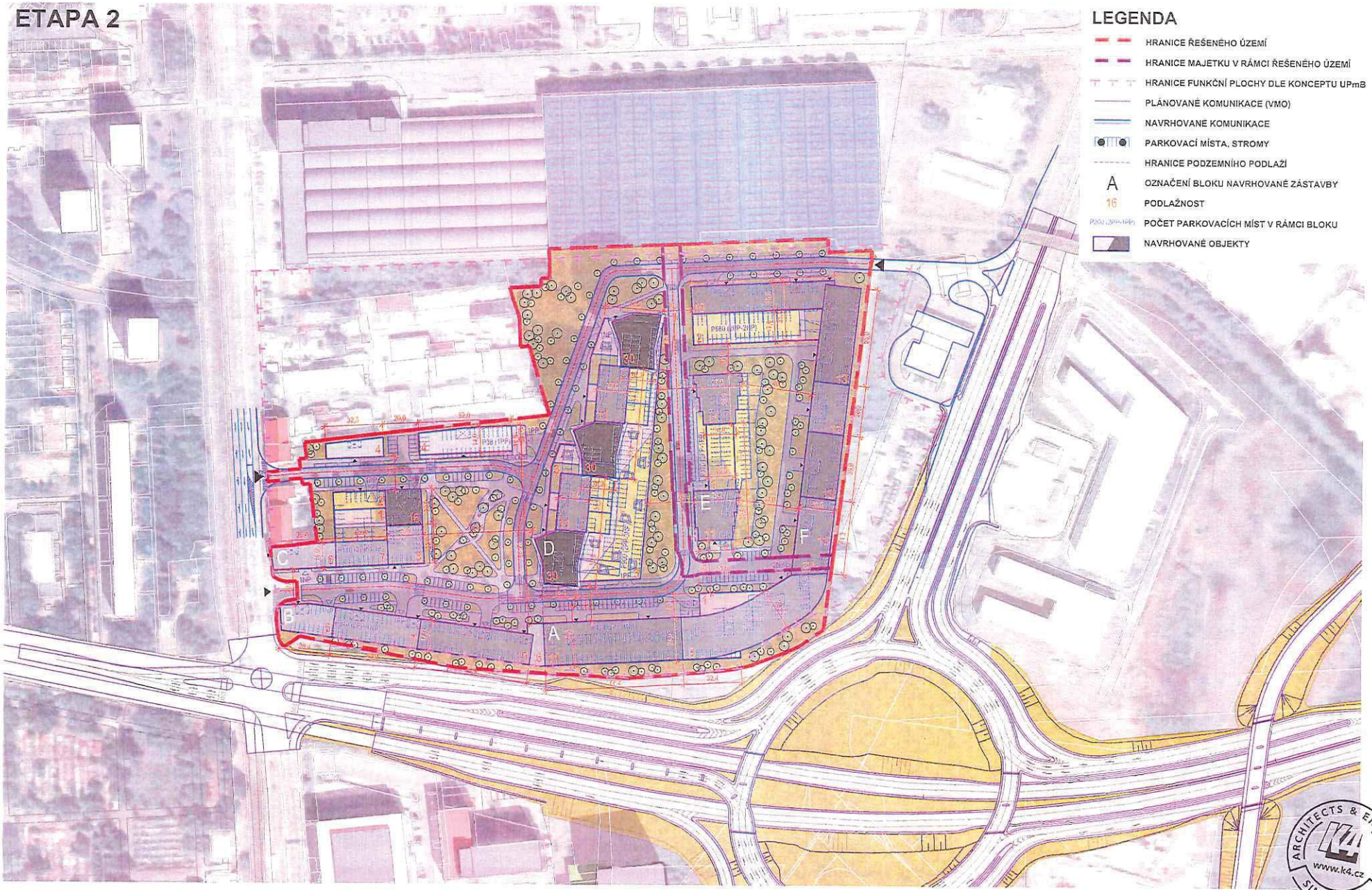
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZASTAVOVACÍ SITUACE - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



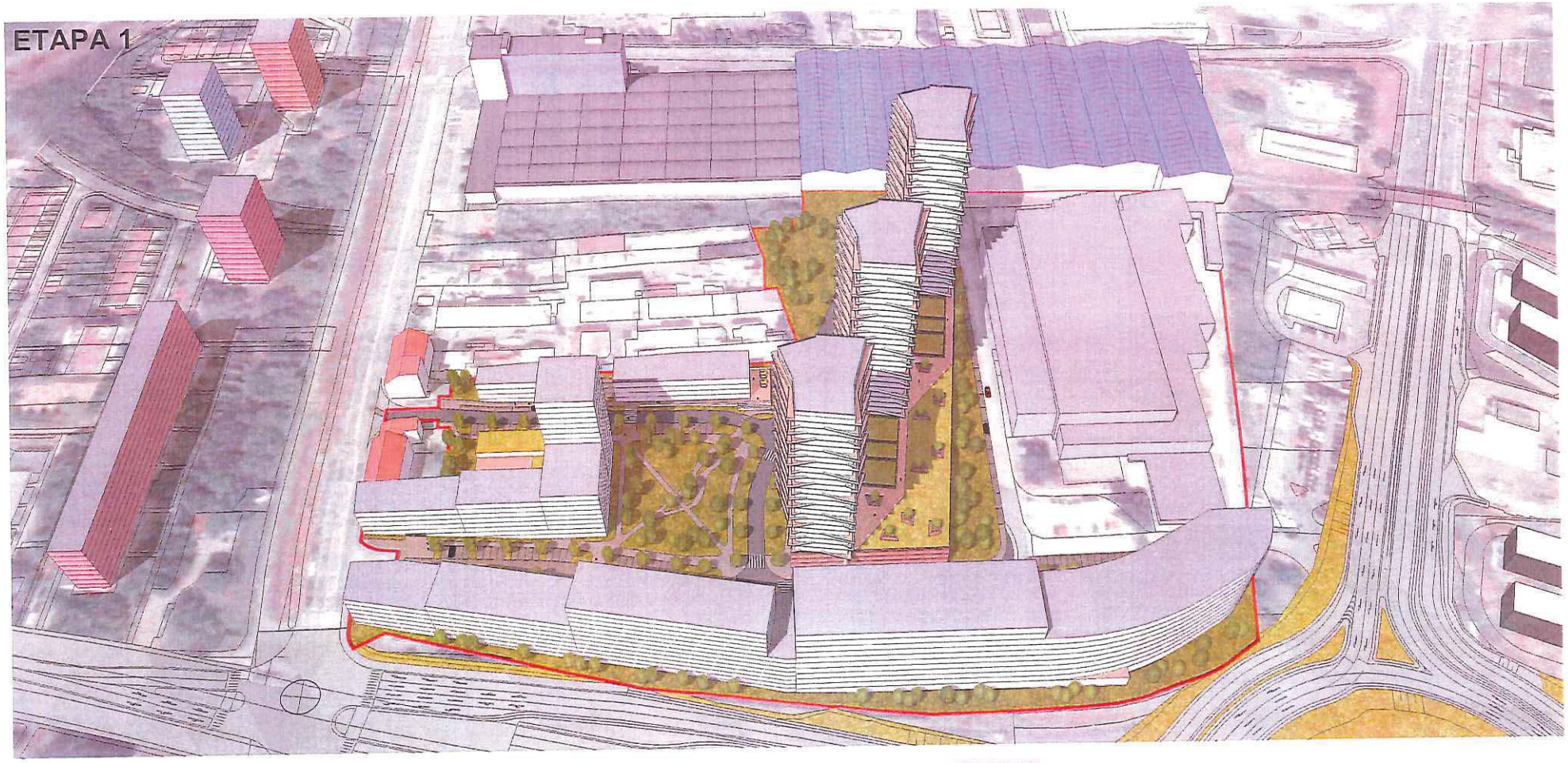
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZASTAVOVACÍ SITUACE - VMO

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019









ARCHITECTS & ENGINEERS
www.k4.cz
SINCE 1995

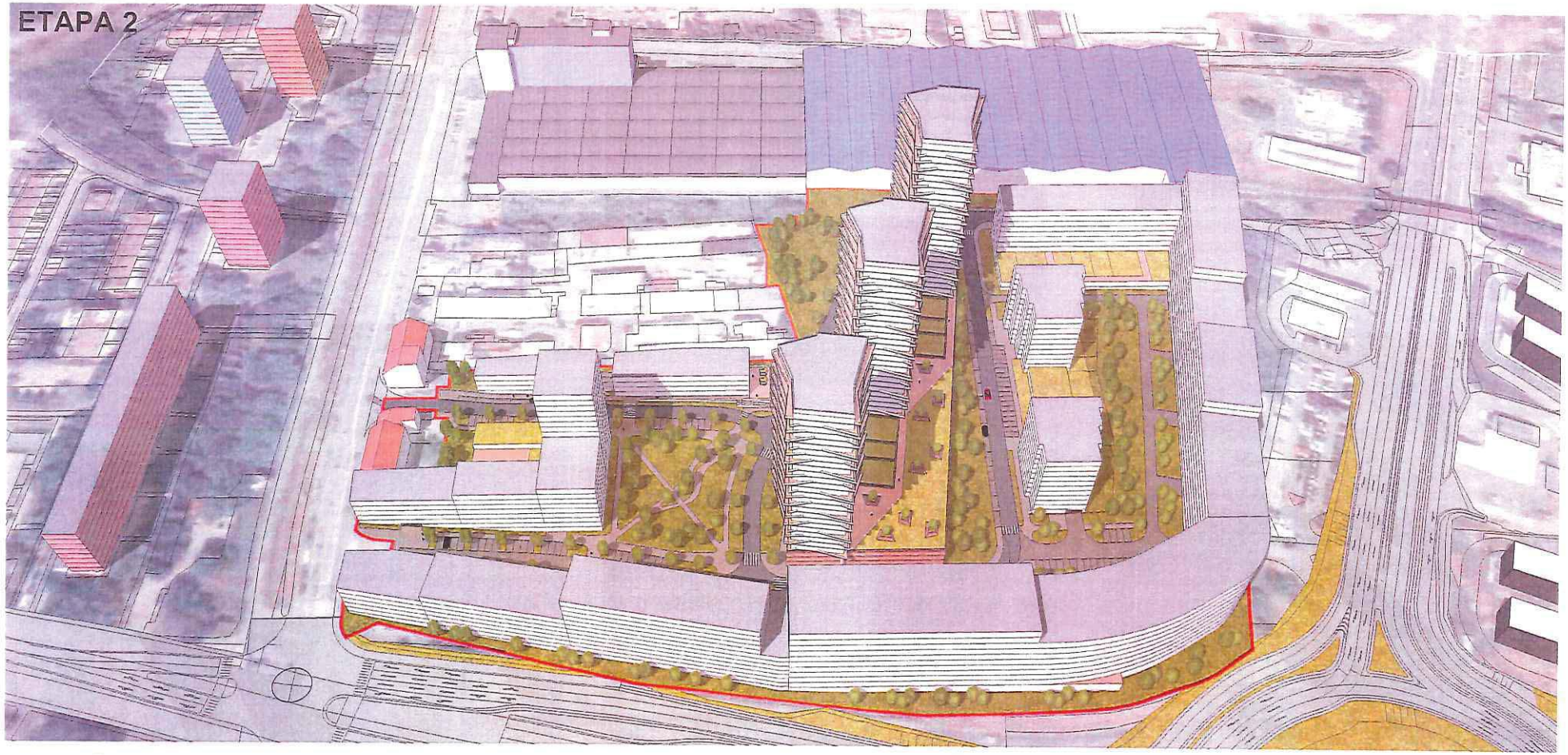
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
PERSPEKTIVY

MEŘÍTKO:
-

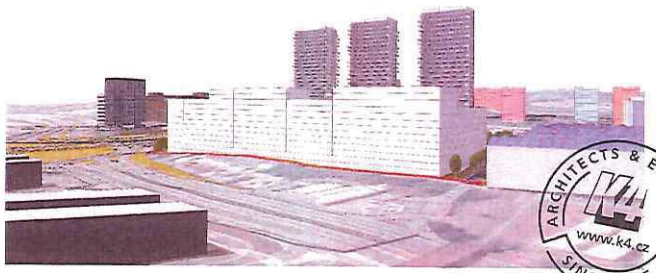
AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019









NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
PERSPEKTIVY

MĚŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

ETAPA 1









NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
PERSPEKTIVY

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

ETAPA 2









NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
PERSPEKTIVY

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



BLOK A - ADMINISTRATIVA

(úroveň 1.NP ±0,000)

Administrativní budova, která je označena jako blok zástavby A, je navržena v místě nejméně vhodném pro bydlení - v jihovýchodní části řešeného území. Svým objemem se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy.

Hlavní vstupy do budovy jsou navrženy na její severní straně, kde vzniká odpovídající reprezentativní předprostor včetně parkovacích míst na terénu. Parkování je dále umístěno ve dvou podzemních a částečně i v prvním nadzemním podlaží.

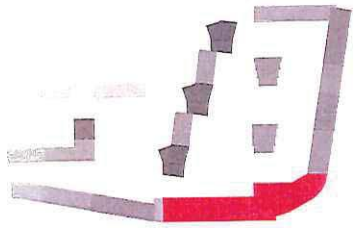
Navržený objem vychází z modulového systému 8,1 x 8,1 m, který je výhodný jak pro efektivní využití administrativních prostor, tak i pro parkování. Konstrukční výška typického podlaží je 3,75 m. Vyšší část budovy má 11 nadzemních podlaží, nižší část, která navazuje na zástavbu 2. etapy, má 9 nadzemních podlaží.

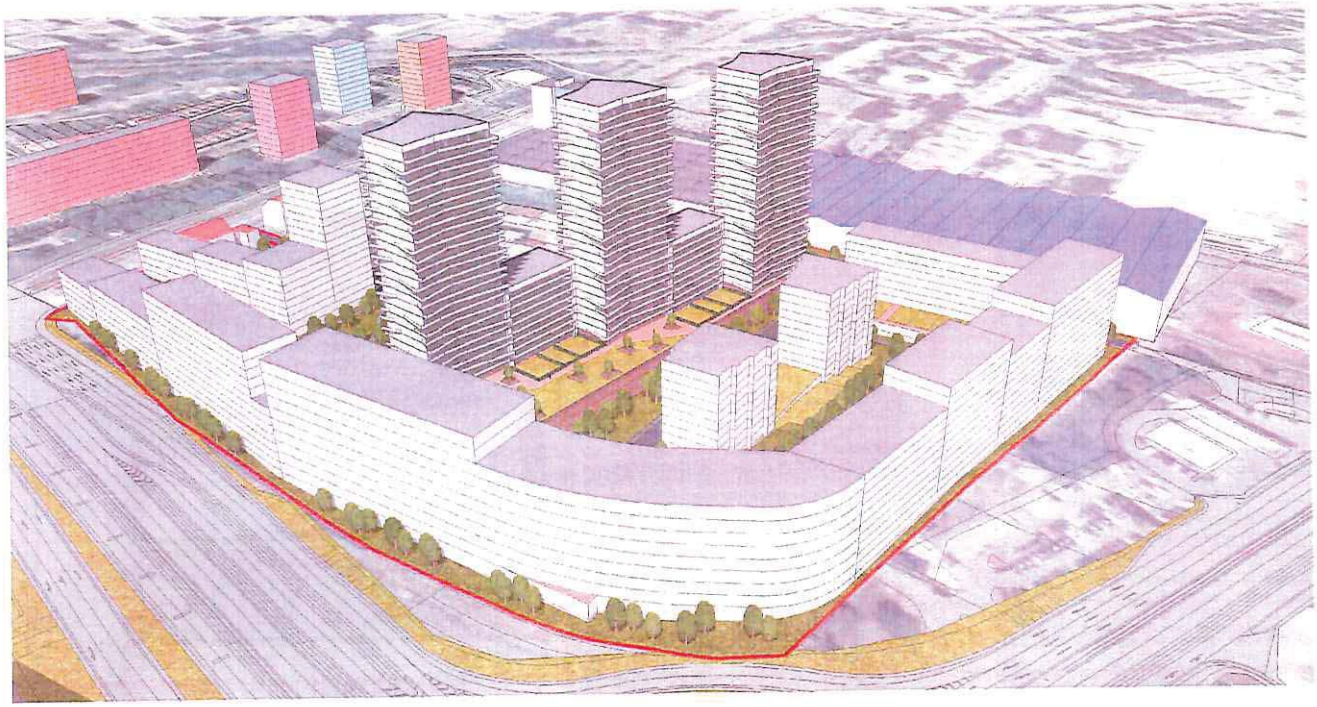
PROSLUNĚNÍ

V bloku A je navržena administrativní budova - proslunění nebylo posuzováno.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY









ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

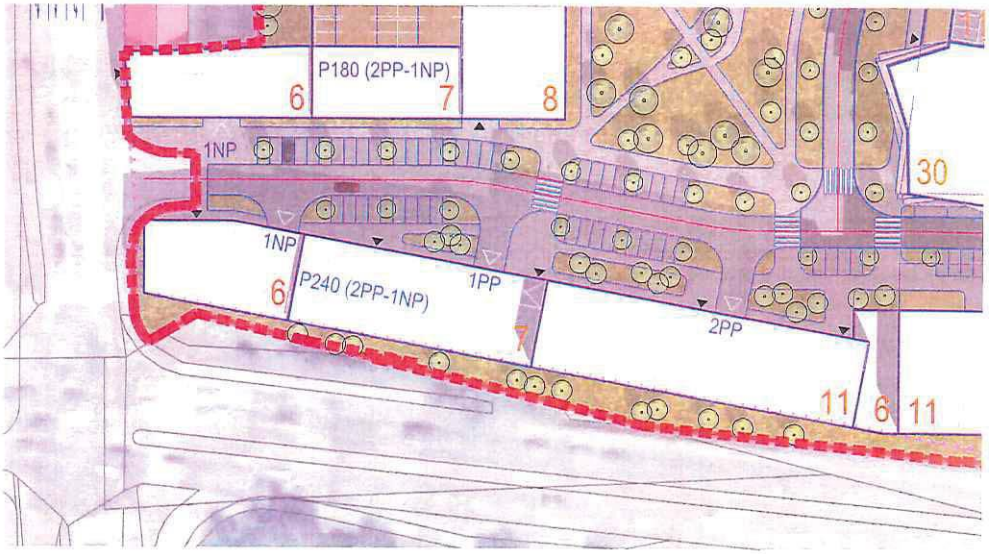
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
BLOK A - ADMINISTRATIVA

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



BLOK B - BYDLENÍ

(úroveň 1.NP přibližně +8,800 vzhledem k bloku A)

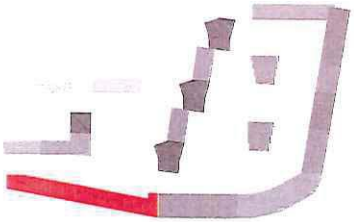
Blok B je tvořen bytovými domy navrženými v jihozápadní části řešeného území podél ulice Jihlavské. Spolu s blokem A a F se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy. Vstupy do jednotlivých budov jsou navrženy ze severní strany z prostoru slepé dopravně zklidněné ulice. Tato ulice je s ulicí Vídeňskou propojena pouze pro pěší. V návaznosti na ulici Vídeňskou jsou uvažovány prostory pro obchodní jednotky. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice a dále ve dvou podzemních a v jednom nadzemním podlaží. V návrhu je využito svažitého terénu umístěním samostatných vjezdů do jednotlivých parkovacích podlaží v různých místech s rozdílnou výškou terénu bez nutnosti budování dlouhých šikmých ramp. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 6-11 nadzemních podlaží a graduje od Vídeňské směrem do centra území spolu s rozšiřujícím se prostorem ulice, která ústí do parku. Obytné místnosti orientované na jih do ulice Jihlavské bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

PROSLUNĚNÍ

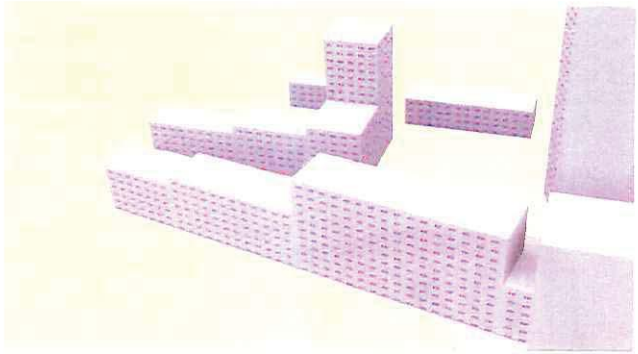
Hodnoceny byly jižní fasády orientované do asi 80 m širokého prostoru bez zástavby podél ulice Jihlavské. Proslunění je zde bez problémů splněno. V severní fasádě, přestože není oslunčna, mohou být také okna obytných místností, odstupy staveb to umožňují. Některé byty tak mohou být navrženy napříč celou hloubkou domu s okny na obě strany.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY









ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

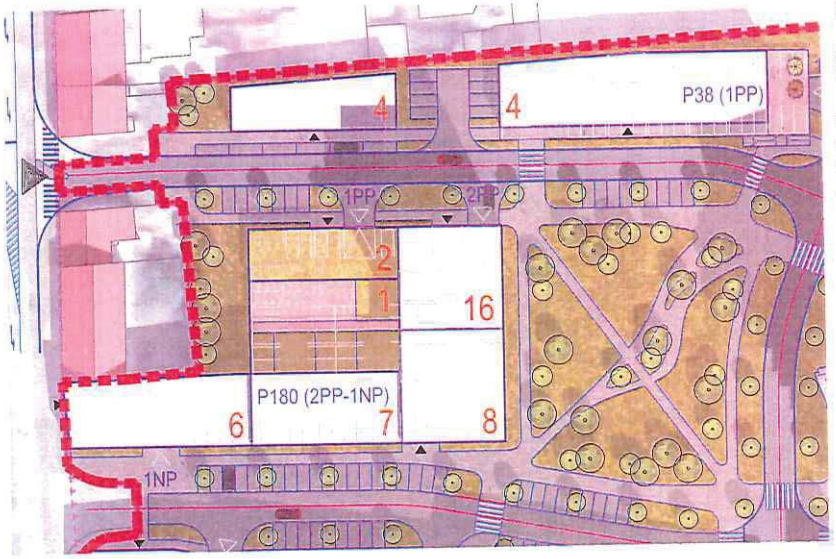
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
BLOK B - BYDLENÍ

MEŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



BLOK C - BYDLENÍ

(úroveň 1.NP jižní části přibližně +7,700, severozápadního objektu +6,000 a severo- východního +4,200 vzhledem k bloku A)

Bytové domy bloku C navazují na stávající zástavbu podél ulice Vídeňské a spolu s bloky B a D vymezují prostor centrálního parku. Blok zástavby označený písmenem C je přijezdovou komunikací rozdělen na severní část s drobnějšími solitérními objekty a na jižní část seskupenou do kompaktního bloku. V rámci jednotlivých domů jsou podél ulic uvažovány prostory pro obchodní jednotky, služby a veřejnou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice, v jednom až dvou podzemních podlažích a částečně i v prvním nadzemním podlaží. V návrhu je využito svažitého terénu umístěním samostatných vjezdů do jednotlivých parkovacích podlaží v různých místech s rozdílnou výškou terénu. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 4-8 nadzemních podlaží, v návaznosti na park je navržena šestnáctipodlažní věž. Obytné místnosti v nejzápadnější části v blízkosti ulice Vídeňské bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

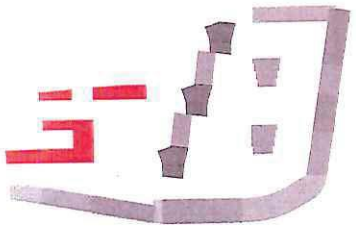
PROSLUNĚNÍ

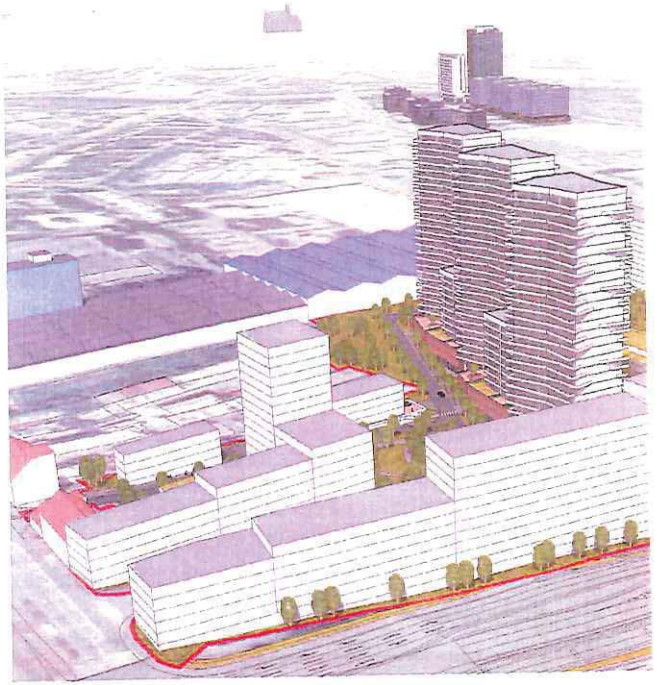
Posuzovány byly jižní, východní i západní fasády. Kritickým místem je část západní fasády orientovaná směrem do vnitrobloku. V tomto místě je navrženo komunikační jádro. Na proslunění nevyhoví také část druhého nadzemního podlaží, zde jsou uvažovány doplňkové funkce bydlení - obchody, služby a veřejná vybavenost. Tyto prostory jsou vzhledem k stoupajícímu terénu přístupné přímo z ulice.

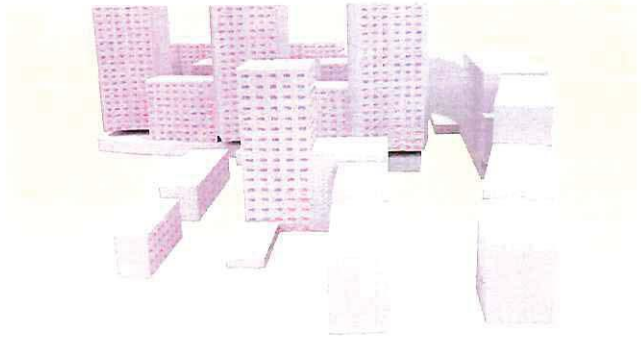
V několika málo místech, ve kterých nevyhovující délka proslunění vychází i ve vyšších patrech, jsou navrženy větší byty s více obytnými místnostmi, u kterých je dosaženo proslunění aspoň jedné třetiny ploch obytných místností, případně nebytové jednotky. Objekty severně od komunikace orientované okny obytných místností na jih bez problému vyhoví.

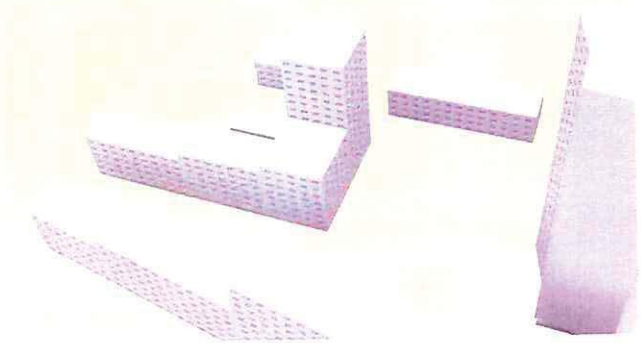
LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY













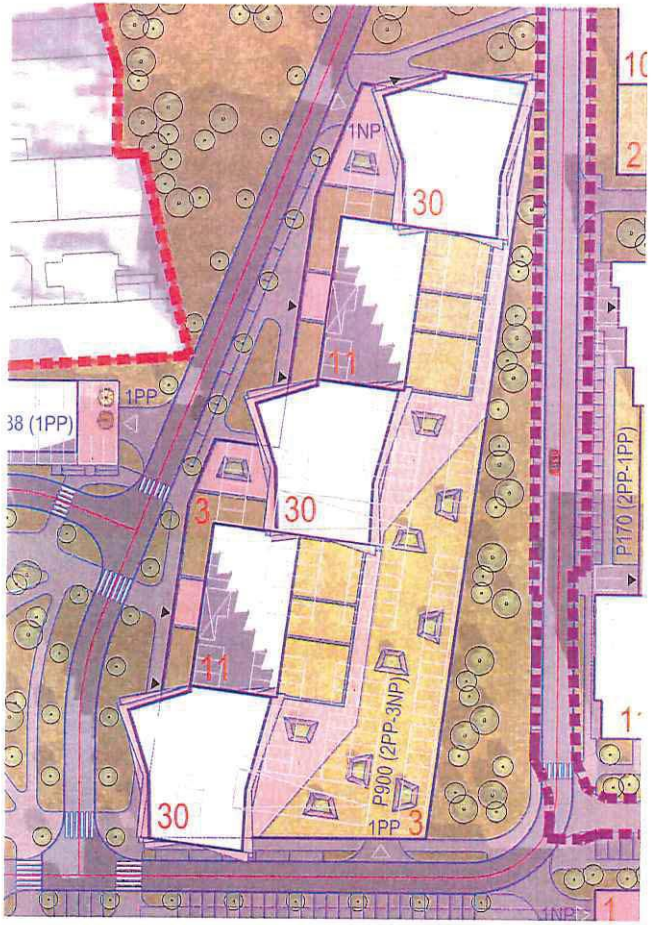
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
BLOK C - BYDLENÍ

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



BLOK D - BYDLENÍ

(úroveň 1.NP přibližně +3,000 vzhledem k bloku A)

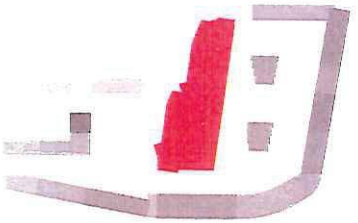
V centrální části území je navržen blok, který tvoří tři vysoké obytné věže propojené nižšími krčky na vyvýšené parkovací podnoži. Parkovací podnož je v úrovni ulice doplněna vstupními prostory bytových domů s nezbytným domovním vybavením a na vhodných místech také prostory pro malé obchodní jednotky a další občanskou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulic a dále ve dvou podzemních a ve třech nadzemních podlažích. Na střeše parkovací podnože jsou navrženy polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům bloku. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Věže mají 30 nadzemních podlaží, nižší spojovací části jsou jedenáctipodlažní. Blok je navržen v modulu 8,0 x 7,8 m, který je vhodný jak pro bydlení, tak i pro parkování. Celý blok je možné rozdělit na menší části a realizovat je po etapách.

PROSLUNĚNÍ

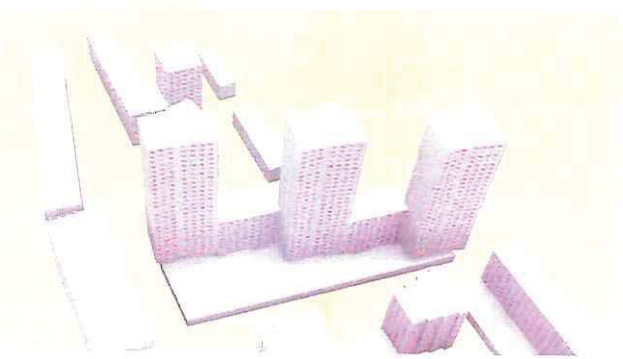
Ve věžích i spojovacích krčcích je dosaženo proslunění jak z východní, tak i západní strany. V kritických místech (nejnižší patra krajních věží na východní fasádě a části západní fasády věží ve stínu krčků) budou umístěny větší byty, u kterých bude proslunění dosaženo, případně nebytové jednotky.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY













ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

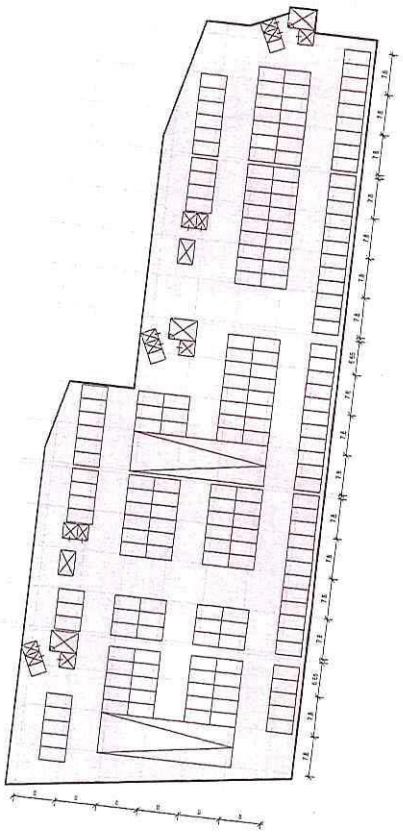
OBSAH:
BLOK D - BYDLENÍ

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

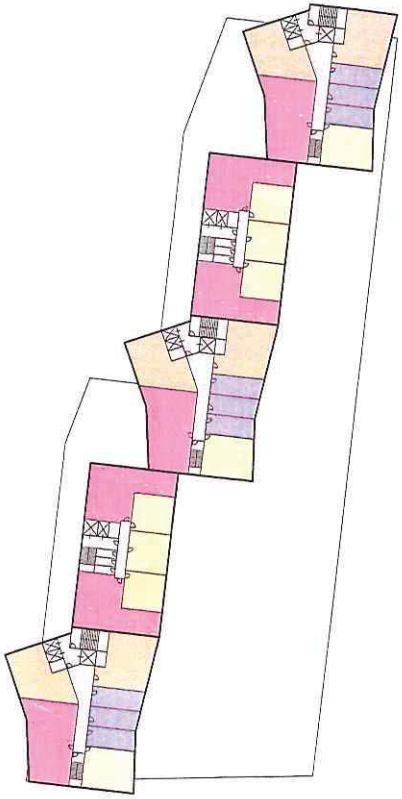
AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

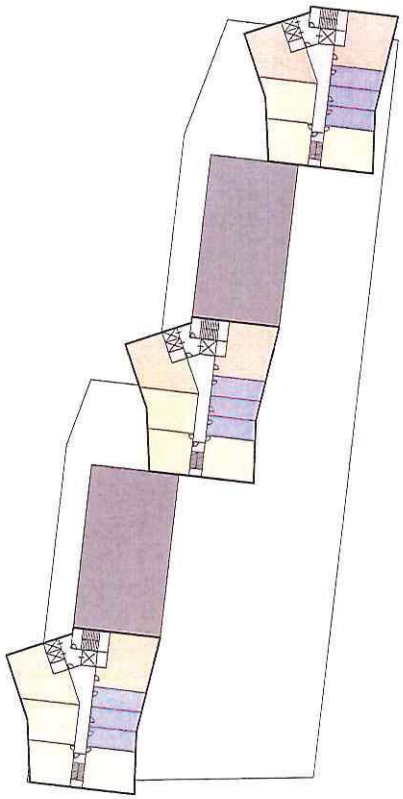
TYPICKÉ PARKOVACÍ PODLAŽÍ



TYPICKÉ NIŽŠÍ PODLAŽÍ

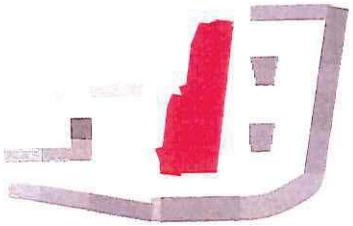


TYPICKÉ VYŠŠÍ PODLAŽÍ (VĚŽE)



LEGENDA

- BYTY 1+KK
- BYTY 2+KK
- BYTY 3+KK
- BYTY 4+KK









NÁZEV AKCE:

TULIP

URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:

BLOK D - TYPICKÁ PODLAŽÍ

MĚŘÍTKO:

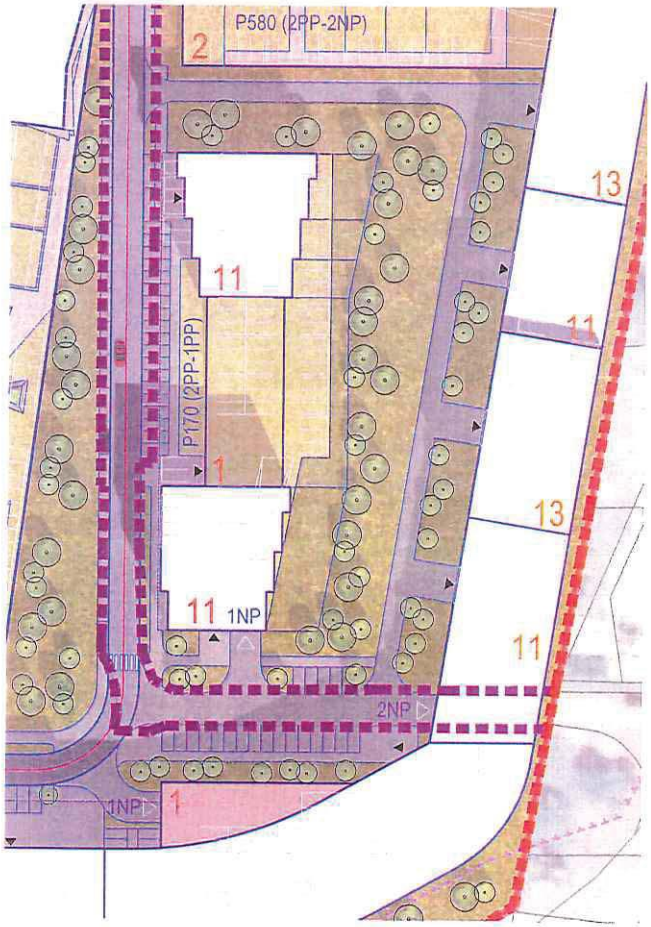
M 1/1000

AUTOR:

[redacted]

DATUM:

ČERVEN 2019



BLOK E - BYDLENÍ

(úroveň 1.NP přibližně +3,500 vzhledem k bloku A)

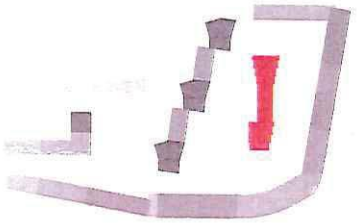
Blok E je umístěn v nitru řešeného území a je tak chráněn okolní zástavbou před negativními vlivy dopravy. Tvoří jej dvě jedenáctipodlažní obytné „kostky" propojené jednopodlažním krčkem s domovním zázemím a plochami pro veřejnou vybavenost. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulice a ve dvou podzemních podlažích. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m.

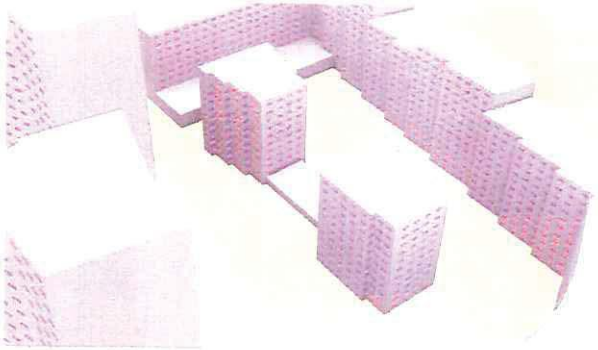
PROSLUNĚNÍ

Posuzovány byly jižní, východní i západní fasády. Nevyhovující délka proslunění byla zjištěna v prvním nadzemním podlaží, zde je navržena doplňková funkce - veřejná vybavenost. Proslunění dále nevychází v malé části 2.NP, v tomto místě jsou navrženy nebytové jednotky. Ve zbylém objemu bloku mohou být umístěny byty, a to i díky zazubení fasád, které umožní v každém bytě aspoň jedno okno orientovat na jih. Z bytů se tak navíc otevírá výhled do dalšího atraktivního směru (zeleně parku) a v koutech mohou být navrženy příjemné balkony a terasy s dostatečným soukromím.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY













ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

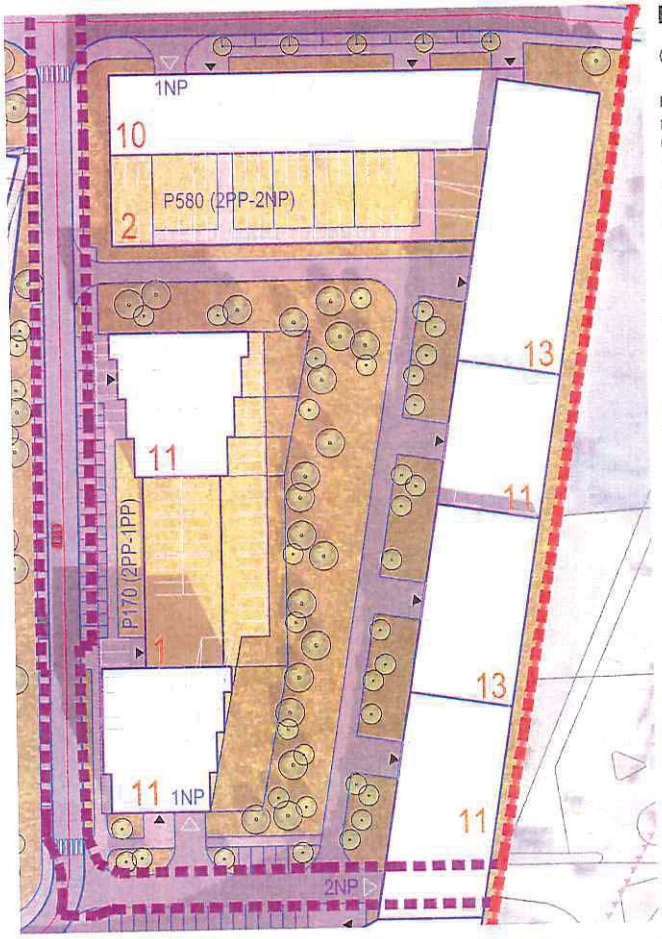
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
BLOK E - BYDLENÍ

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



BLOK F - BYDLENÍ

(úroveň 1.NP přibližně +2,000 vzhledem k bloku A)

Blok F je tvořen bytovými domy navrženými v severovýchodní části řešeného území podél ulice Heršpické. Spolu s blokem A a B se podílí na tvorbě bariéry, která chrání ostatní budovy hlouběji v území před negativními vlivy dopravy. Vstupy do jednotlivých budov jsou navrženy ze západní strany z prostoru jednosměrné dopravně zklidněné ulice, severní část bloku má vstupy orientované do ulice na severní straně. Parkovací místa se nacházejí na terénu v prostoru ulic a dále ve dvou podzemních a dvou nadzemních podlažích. Na střeše parkovací podnože v severní části jsou navrženy polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům bloku. Konstrukční výška typického podlaží je 3,00 m. Výška zástavby se pohybuje v rozmezí 10-13 nadzemních podlaží. Obytné místnosti orientované na východ do ulice Heršpické bude nutné vybavit nuceným větráním s rekuperací.

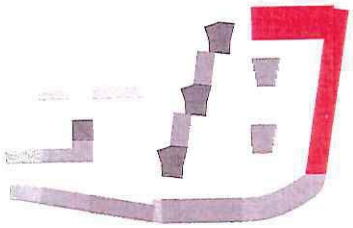
PROSLUNĚNÍ

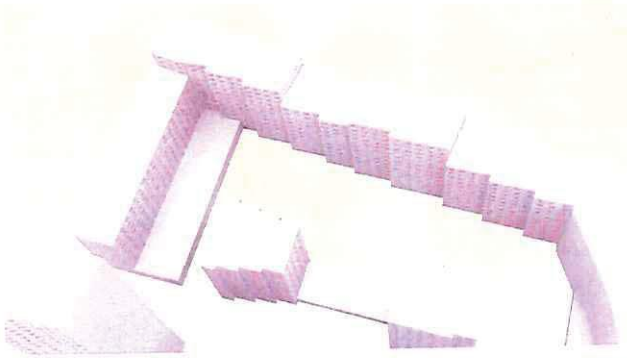
V bloku F je využit další způsob zlepšení proslunění bytů. Západní fasáda, která se jako celek vzhledem k hranici řešeného území mírně odklání k severu, je rozčleněna na menší části, které se otáčejí zpět k západu. Tím se prodlužuje délka proslunění obytných místností a fasády tak vyhoví i v nižších patrech. Zazubení navíc pomáhá zmenšit měřítko celého bloku. V místech zazubení vždy na proslunění nevyhoví maximálně jedna obytná místnost - umístěny zde budou byty s aspoň dvěma obytnými místnostmi, které jako celek vyhoví. Kritickým místem je malá část západní fasády, které stíní administrativní budova, zde budou ve vyšších patrech umístěny nebytové jednotky, v nejnižších patrech je navrženo parkování.

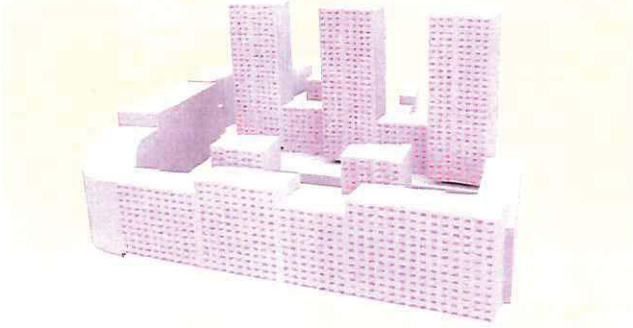
Jižní fasáda severního křídla a východní fasáda s orientací do širokého prostoru ulice Heršpické na proslunění bez problémů vyhoví.

LEGENDA

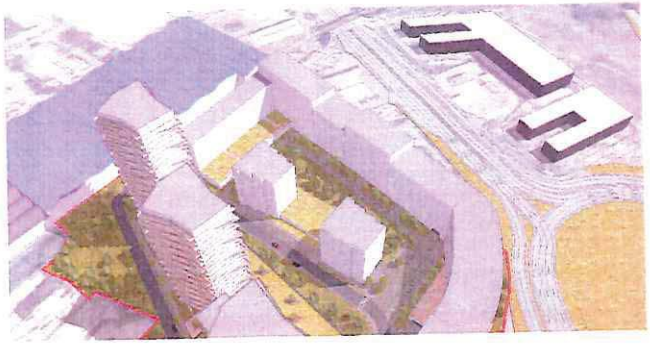
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY













ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

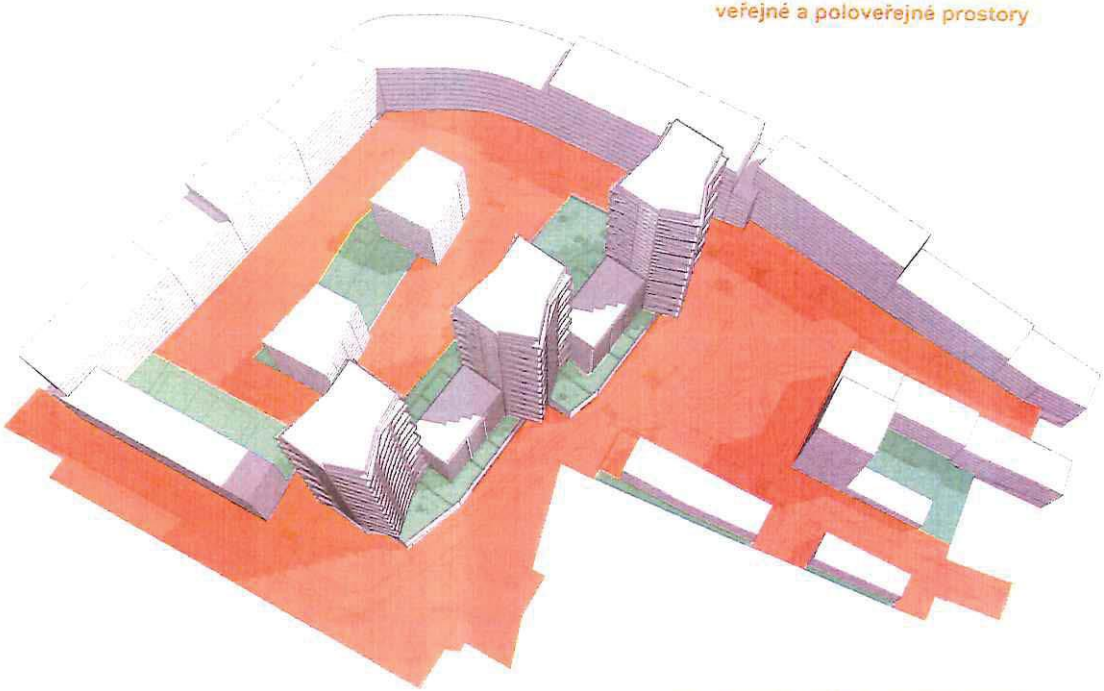
OBSAH:
BLOK F - BYDLENÍ

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

veřejné a poloveřejné prostory



soukromé a polosoukromé prostory

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
HIERARCHIE PROSTOR

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navrhovaná zástavba se skládá z bloků, mezi kterými vzniká síť veřejných prostranství - ulic a parků. Vnitrobloky a vyvýšené podnože potom jasně vymezují polosoukromé a soukromé plochy určené obyvatelům přilehlých domů.

Vysoká zástavba je kompenzována rozsáhlými zelenými plochami jak na podnožích, tak i na rostlém terénu s množstvím vzrostlé zeleně, které tak zvyšuje hodnotu navržených bytových domů.

V rámci jednotlivých domů jsou podél ulic uvažovány prostory pro obchodní jednotky, služby a veřejnou vybavenost. Tyto funkce jsou soustředěny hlavně podél ulic spojujících centrum řešeného území s ulicí Vídeňskou, kde se dá předpokládat největší pohyb chodců, a tedy i životaschopnost těchto jednotek.

V návrhu je kladen velký důraz na pěší dopravu a logické vedení pěších tras. Prostory mezi domy by měly být bezpečným a příjemným prostředím umožňujícím pohybové i pobytové aktivity obyvatel.

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY DLE KONCEPTU UPmB
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ MÍSTA, STROMY
- HRANICE PODZEMNÍHO PODLAŽÍ
- 16 PODLAŽNOST
- P200 POČET PARKOVACÍCH MÍST V RÁMCI BLOKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY











NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

MĚŘÍTKO:
M 1/1000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE MAJETKU V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY
- ZELEŇ NA TERÉNU
- STROMY

BILANCE ZELENĚ

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:	58 890 m2	
ZELEŇ NA TERÉNU:	17 762 m2	30,2 %
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V 1. ETAPĚ:	40 006 m2	
ZELEŇ NA TERÉNU:	12 007 m2	30,0 %

ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

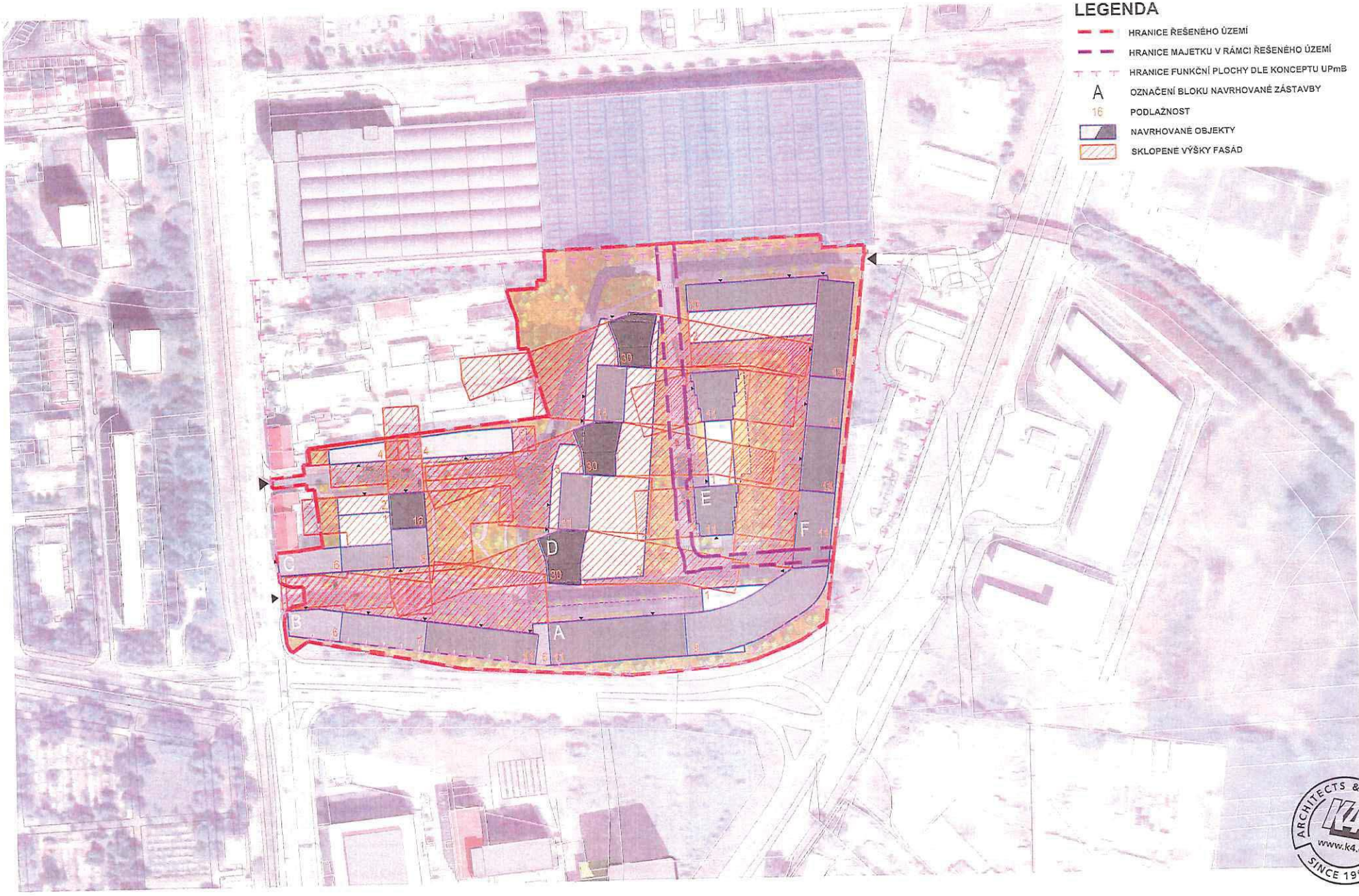
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZELEŇ NA TERÉNU

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY

MĚŘÍTKO:
M 1/2000

AUTOR:
[redacted]

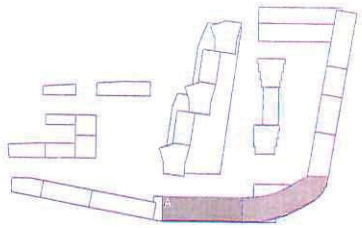
DATUM:
ČERVEN 2019

LEGENDA

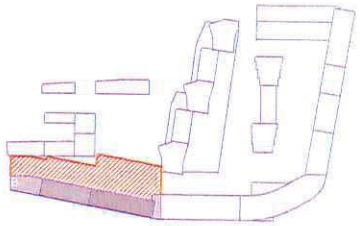
NAVRHOVANÉ OBJEKTY

SKLOPENÉ VÝŠKY FASÁD

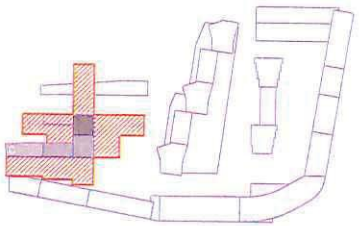
blok A



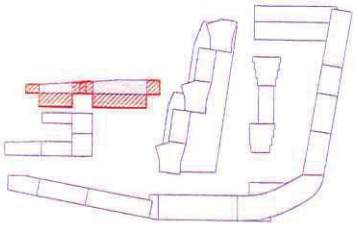
blok B



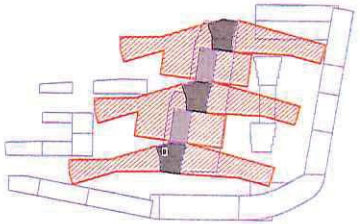
blok C



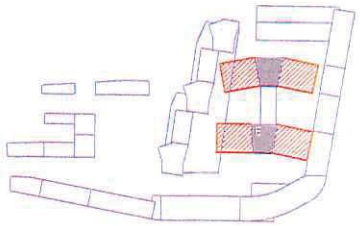
blok C



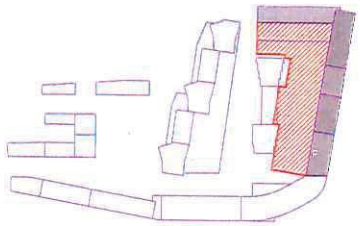
blok D



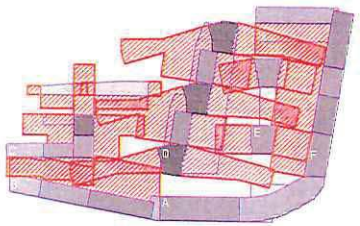
blok E



blok F



komplet



ARCHITECTS & ENGINEERS K4 www.k4.cz SINCE 1995

NÁZEV AKCE:

TULIP

URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY

MEŘÍTKO:

M 1/5000

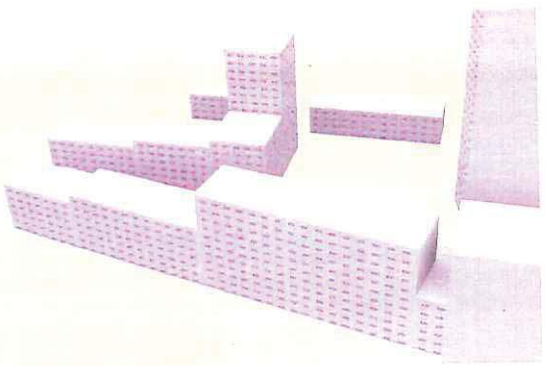
AUTOR:

[redacted]

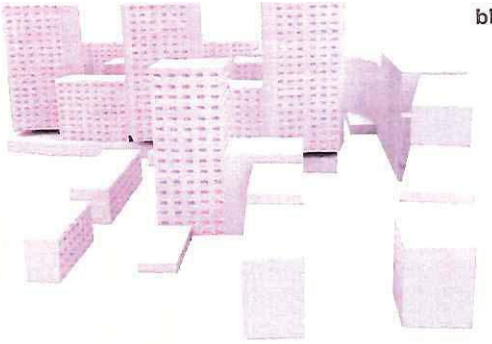
DATUM:

ČERVEN 2019

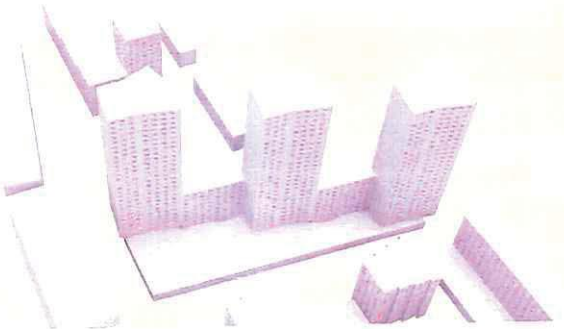
blok B



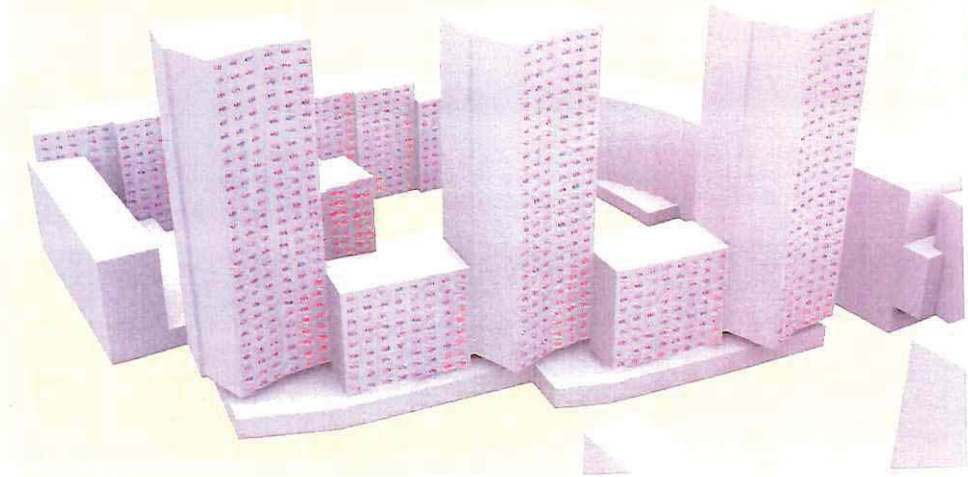
blok C



blok D



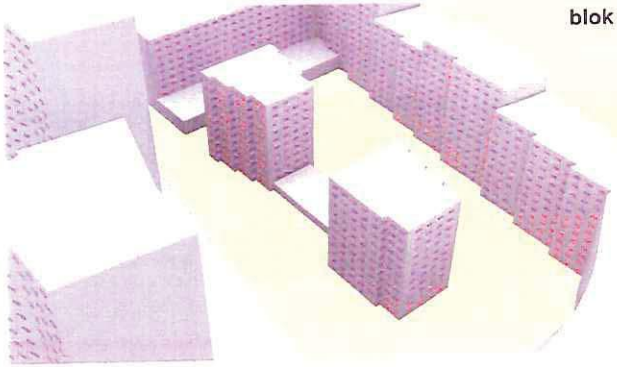
blok D



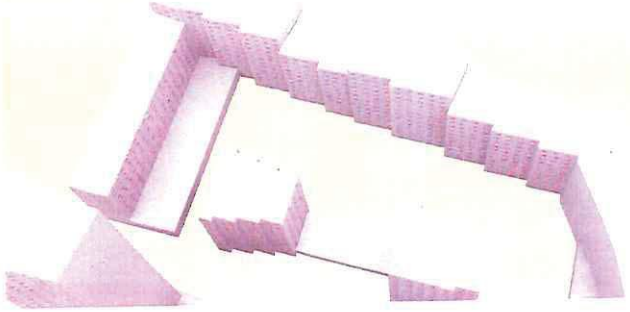
blok E



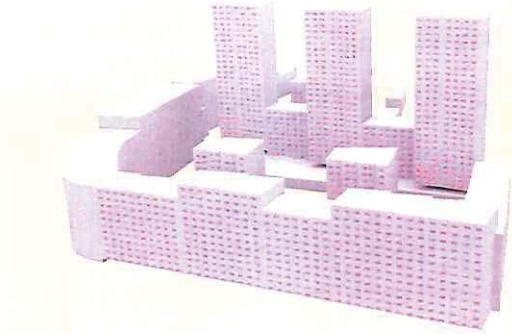
blok E



blok F



blok F



ARCHITECTS & ENGINEERS
www.k4.cz
SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

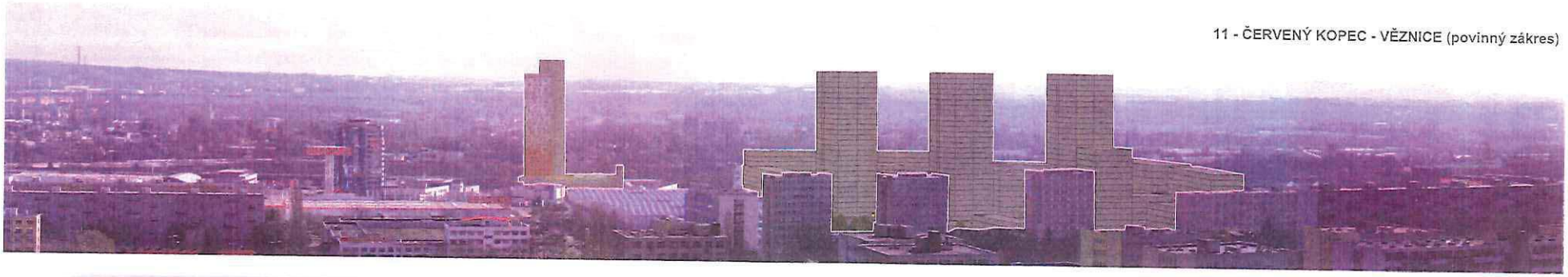
OBSAH:
PROSLUNĚNÍ BYTŮ

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

11 - ČERVENÝ KOPEC - VĚZNICE (povinný zákres)



14 - KOCIÁNKA (povinný zákres)





NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZÁKRESY DO PANORAMATU

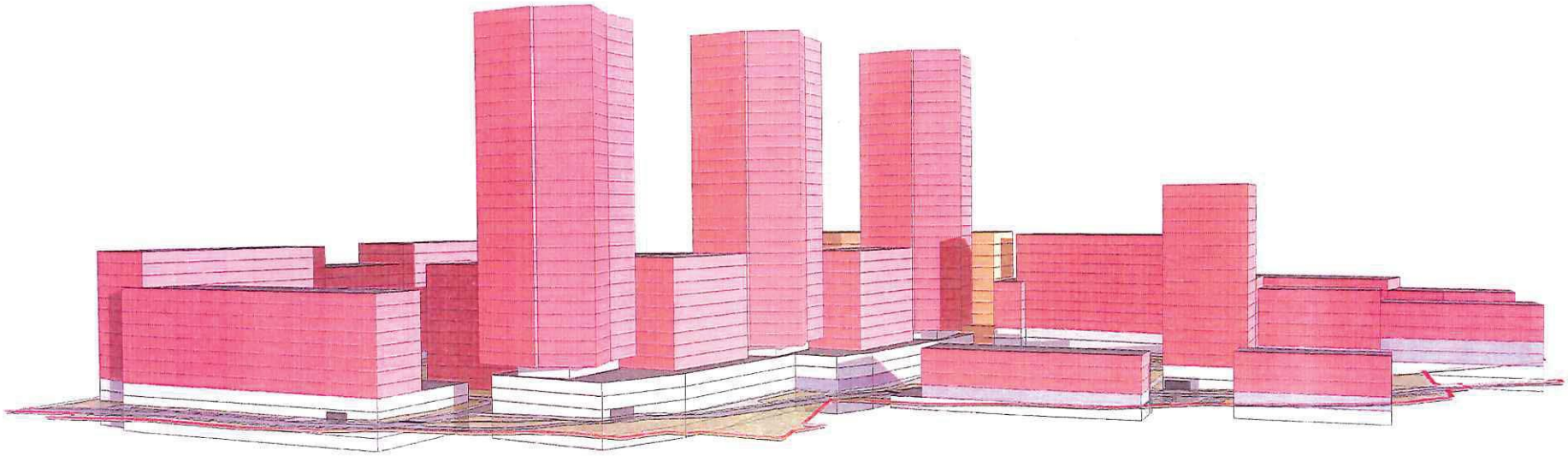
MĚŘÍTKO:
-

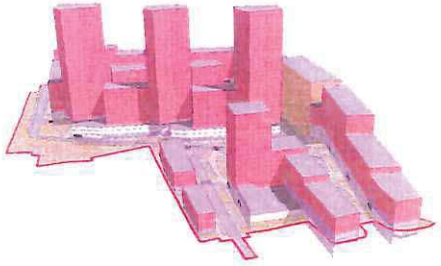
AUTOR:
[redacted]

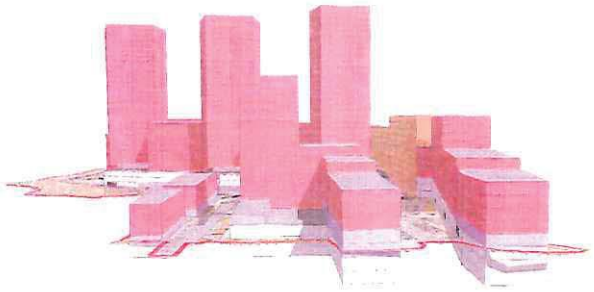
DATUM:
ČERVEN 2019

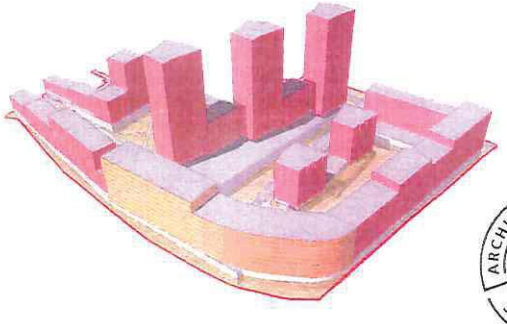
LEGENDA

- BYDLENÍ
- ADMINISTRATIVA
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST, OBCHODY A SLUŽBY
- PARKOVÁNÍ A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ









ARCHITECTS & ENGINEERS
www.k4.cz
SINCE 1995

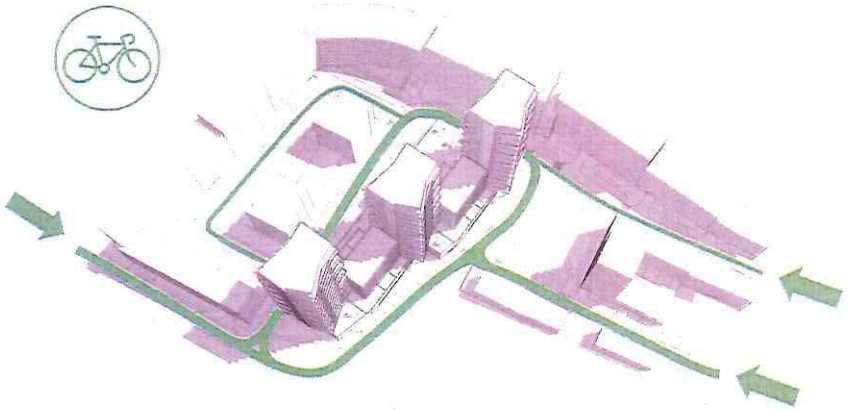
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

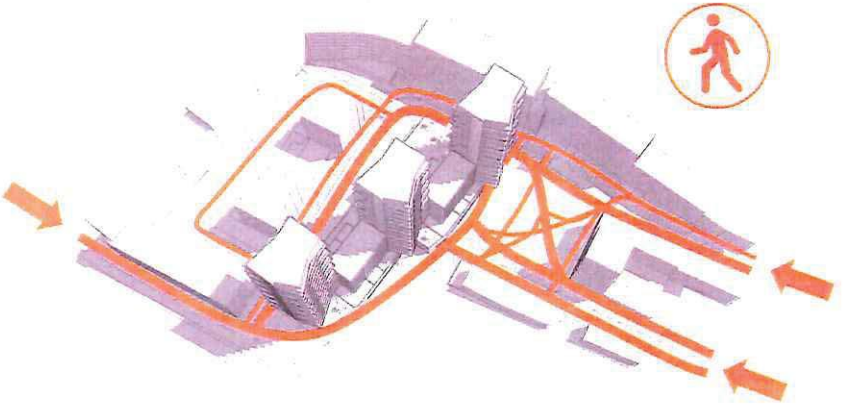
OBSAH:
SCHEMA FUNKCÍ

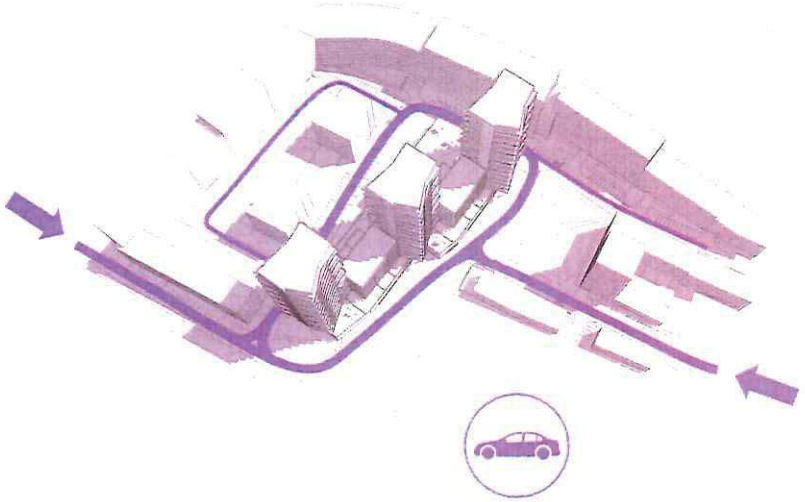
MEŘÍTKO:
-

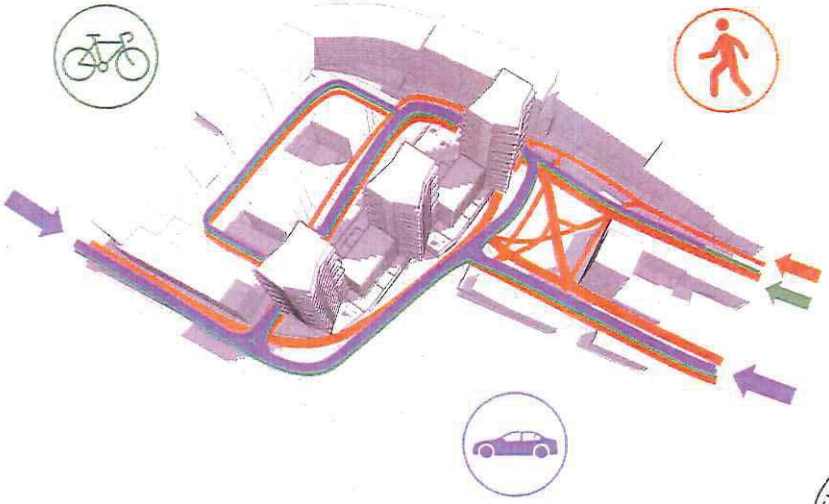
AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019









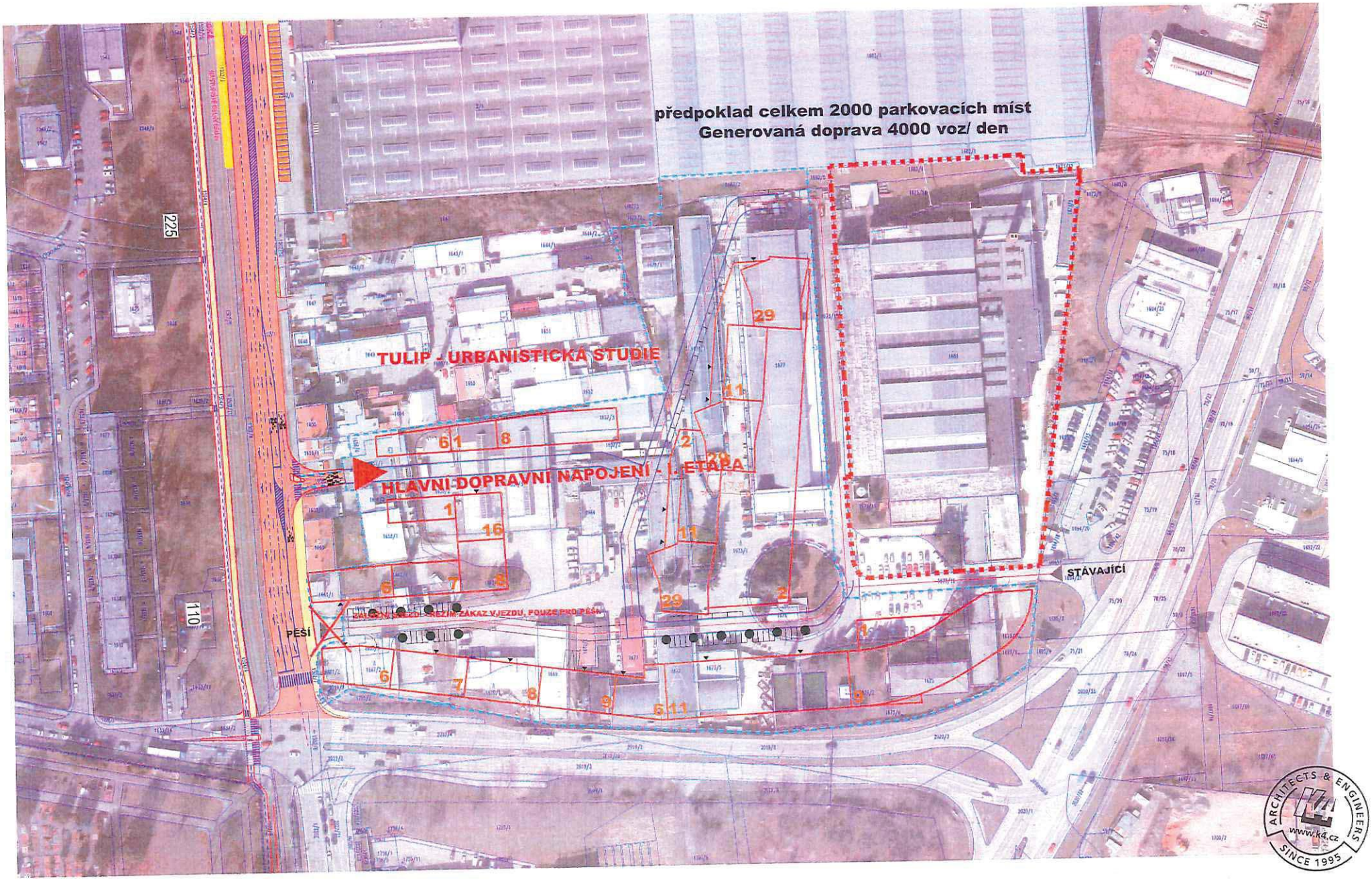
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
SCHEMA DOPRAVY

MEŘÍTKO:
-

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



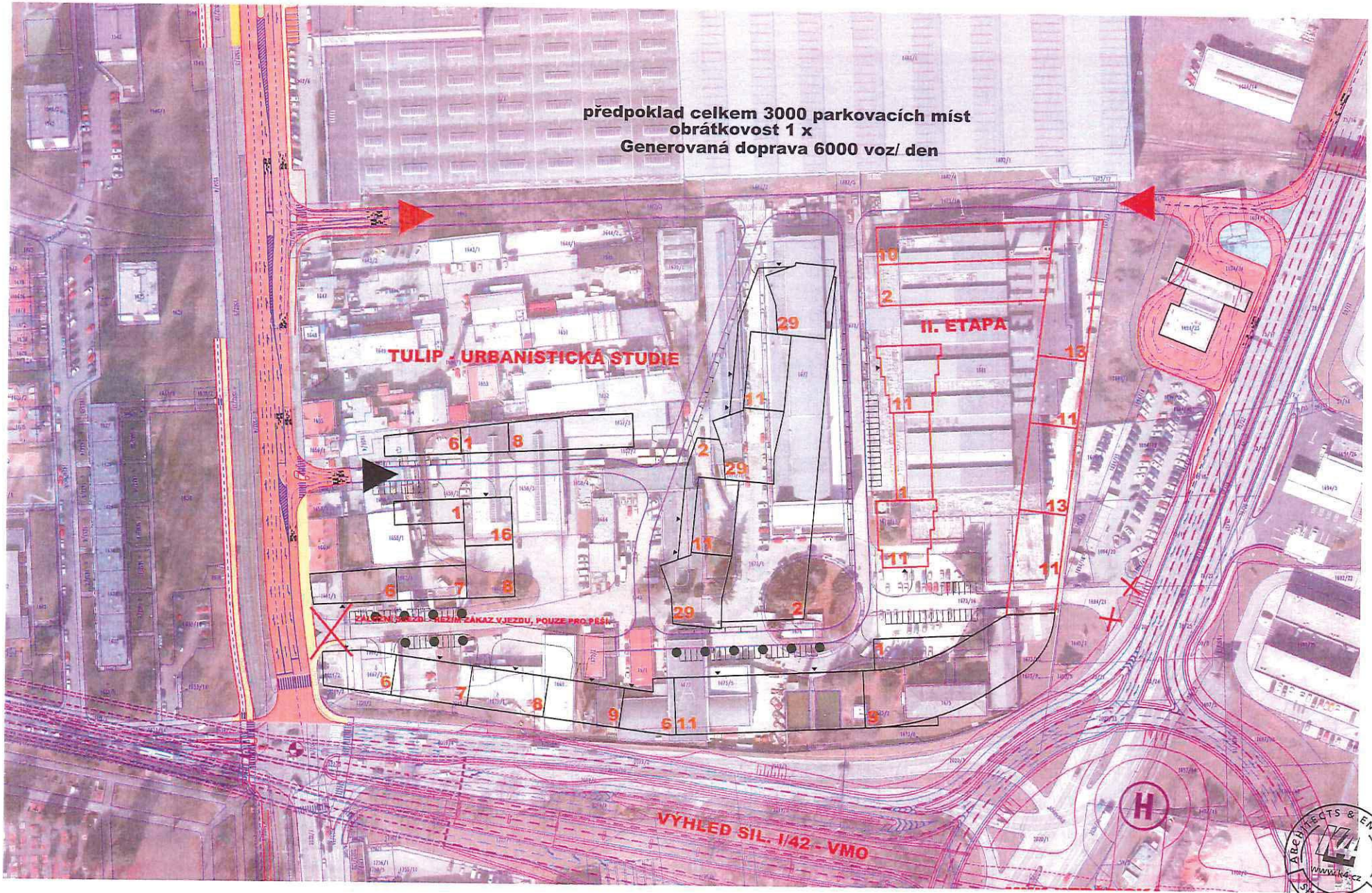
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ NAPOJENÍ - 1. ETAPA

MĚŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



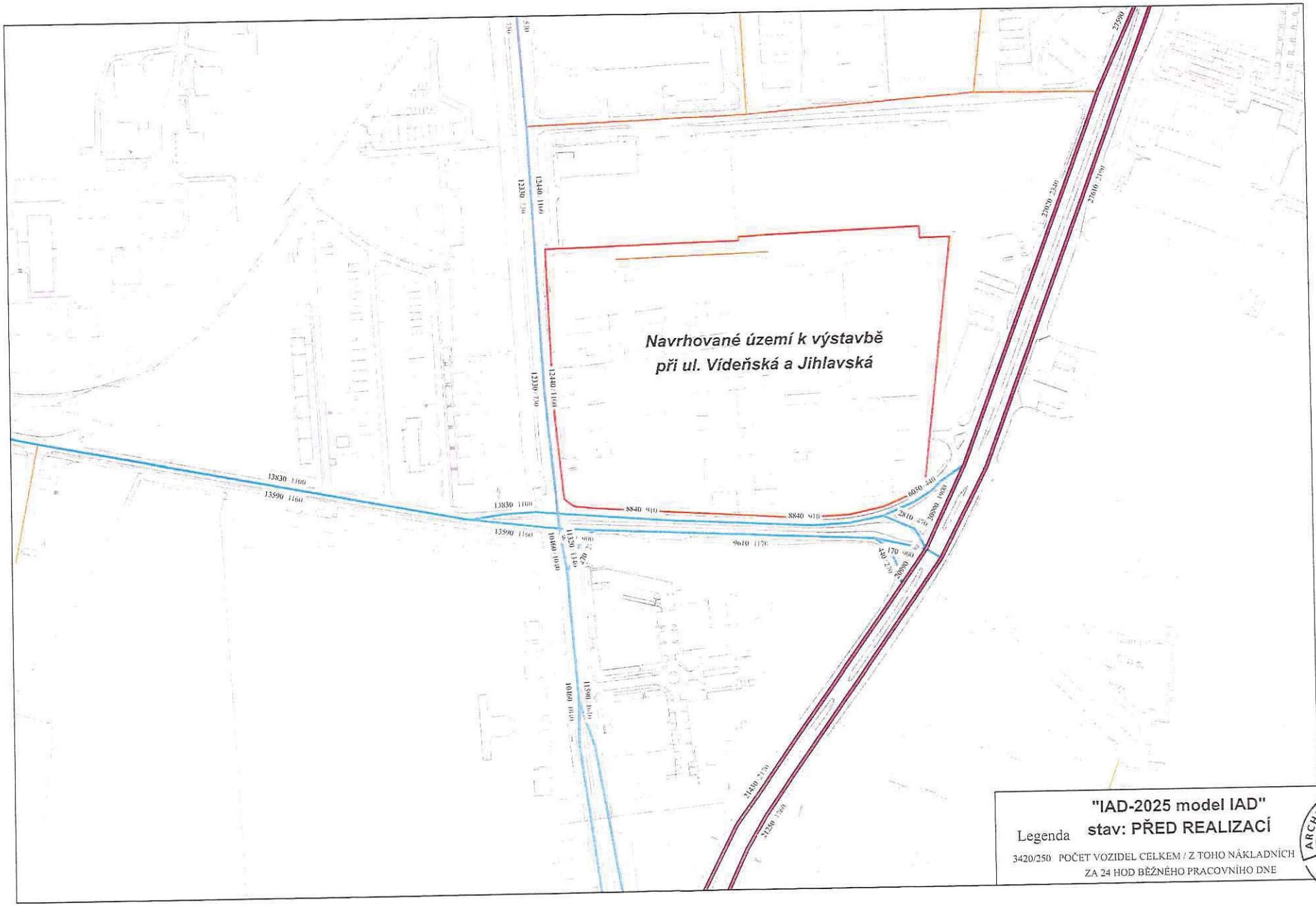
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ NAPOJENÍ - 2. ETAPA

MĚŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



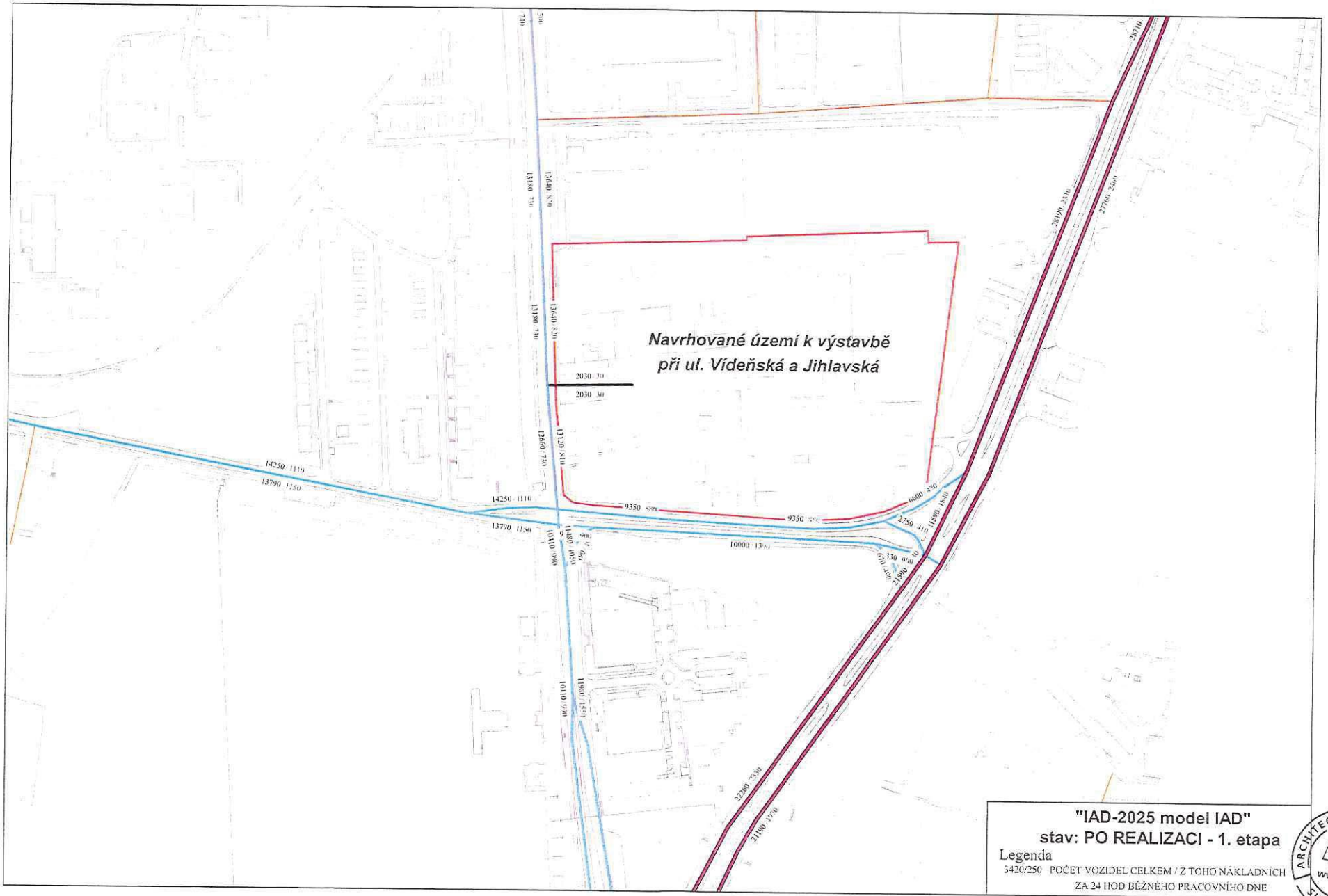
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ MODEL

MĚŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



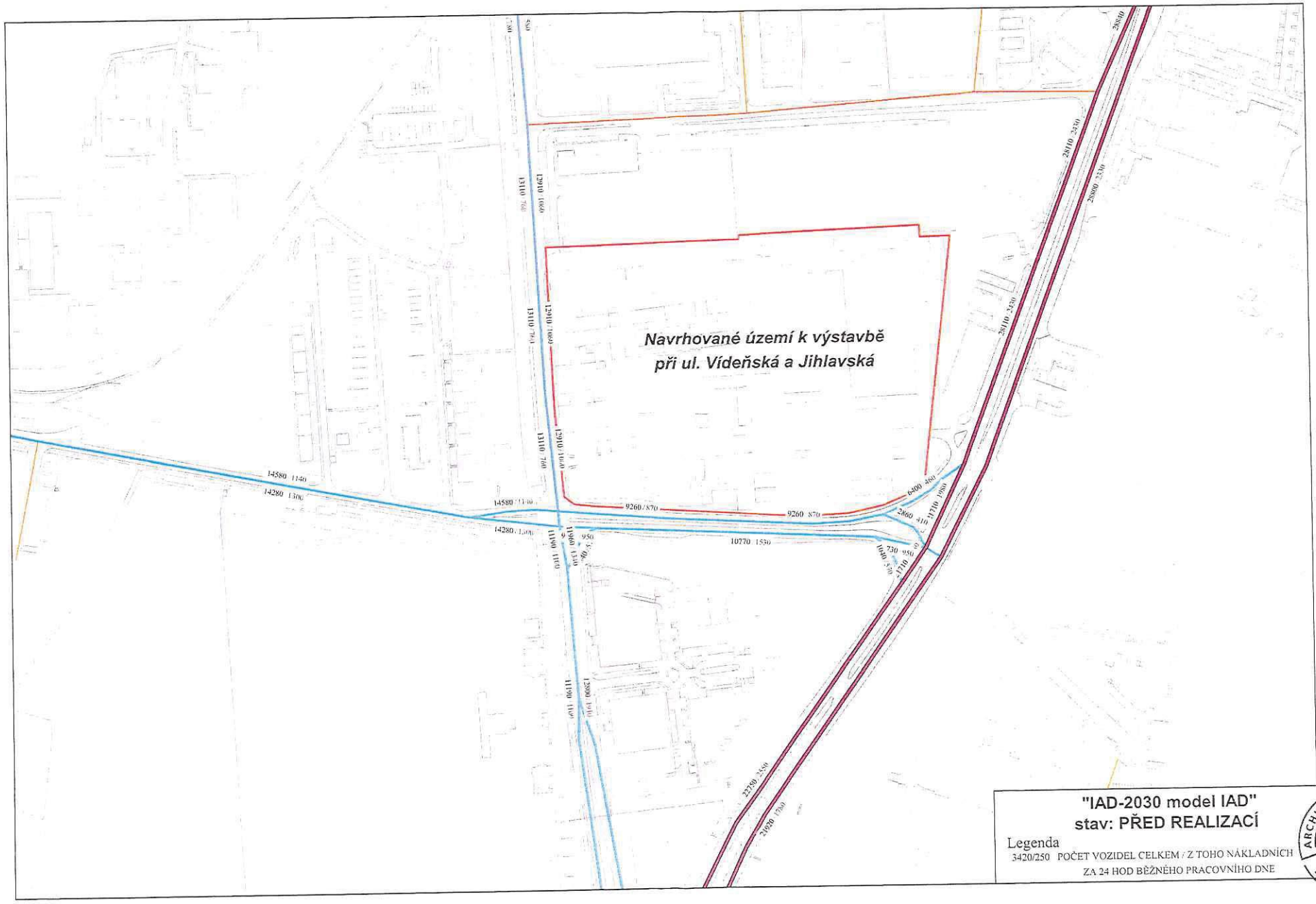
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ MODEL

MEŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



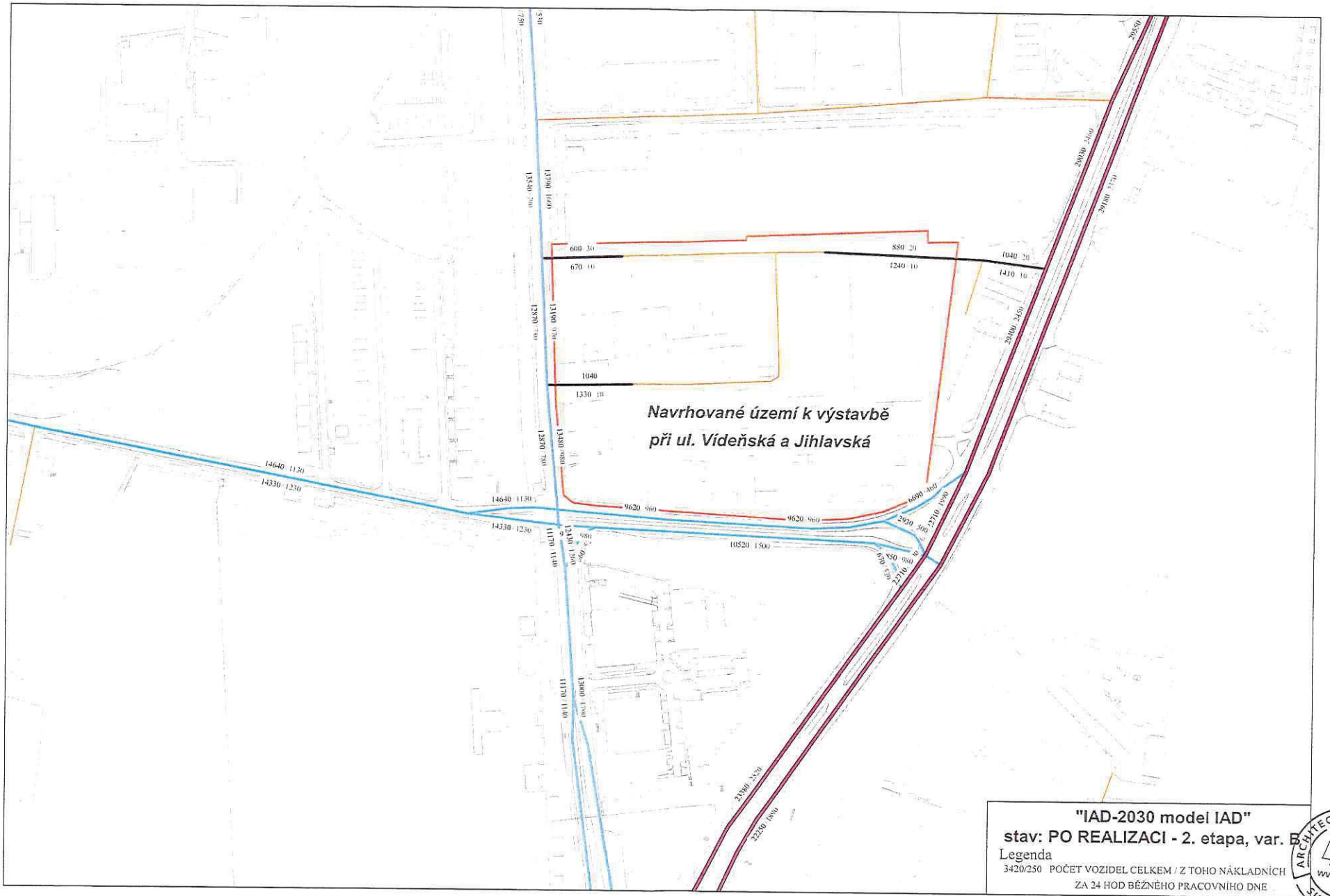
NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ MODEL

MEŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019



NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
DOPRAVNÍ MODEL

MĚŘÍTKO:
-

ZPRACOVATEL DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:
PK OSSENDORF s.r.o.
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

B / - - / - pl. bydlení
C / - - / - pl. smíšené obytné
V / - - / - pl. veřejné vybavenosti
W / - - / - pl. komerční vybavenosti
X / - - / - pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
S / - - / - pl. sportu
P / - - / - pl. výroby a skladování
E / - - / - pl. lehké výroby
Y / - - / - pl. transformace
T / - - / - pl. technické infrastruktury
D / - - / - pl. dopravní infrastruktury
pl. veřejné obsluhy území
Z / - - / - pl. městské zeleně
R / - - / - pl. rekreace
I / - - / - pl. zahrádek

K / - - / - pl. krajinné zeleně
L / - - / - pl. lesní
A / - - / - pl. zemědělské
H / - - / - pl. vodní a vodohospodářské

DOPRAVA

komunikace funkční skupiny A
komunikace funkční skupiny A – tunel
komunikace funkční skupiny A – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny B
komunikace funkční skupiny B – tunel
komunikace funkční skupiny B – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny C – vybrané
komunikace funkční skupiny C – tunel
tramvaj
tramvaj – tunel
diametr – povrchový úsek
diametr – podpovrchový úsek
železnice
železnice – tunel
železnice – vlečka
železnice – nádraží
koridor VRT

OKOLÍ MĚSTA BRNA

plochy rezidenčních funkcí dle ÚP obcí
plochy výroby dle ÚP obcí
plochy sportu dle ÚP obcí
plochy sídelní zeleně dle ÚP obcí
plochy vodní a vodohospodářské
plochy zahrádek
plochy lesů a krajinné zeleně
dálnice a rychlostní komunikace
silnice I. třídy
silnice II. třídy
silnice III. třídy
železnice
hranice katastrálního území
název obce

Ostopovice

REŽIMY

V-3
územní rezervy s kódem způsobu využití
vodní toky a plochy
vodní toky zatrubněné
studánka
retenční prostor
protipovodňová opatření Q100, Q20
ÚSES - biocentrum
ÚSES - biokoridor
rekreační oblast
vstup do rekreační oblasti, centrum rekreační oblasti
rozvojové lokality
hranice zastavěného území
chráněné pohledy a hranice ploch chráněných pohledů
hranice pásma výškové regulace
sběrné středisko odpadů

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE:

hranice území města Brna
hranice katastrálního území
KOMÍN
název katastrálního území

V/a2/ZOO KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

specifikace způsobu využití
výšková úroveň zástavby
plošné uspořádání zástavby
způsob využití

PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

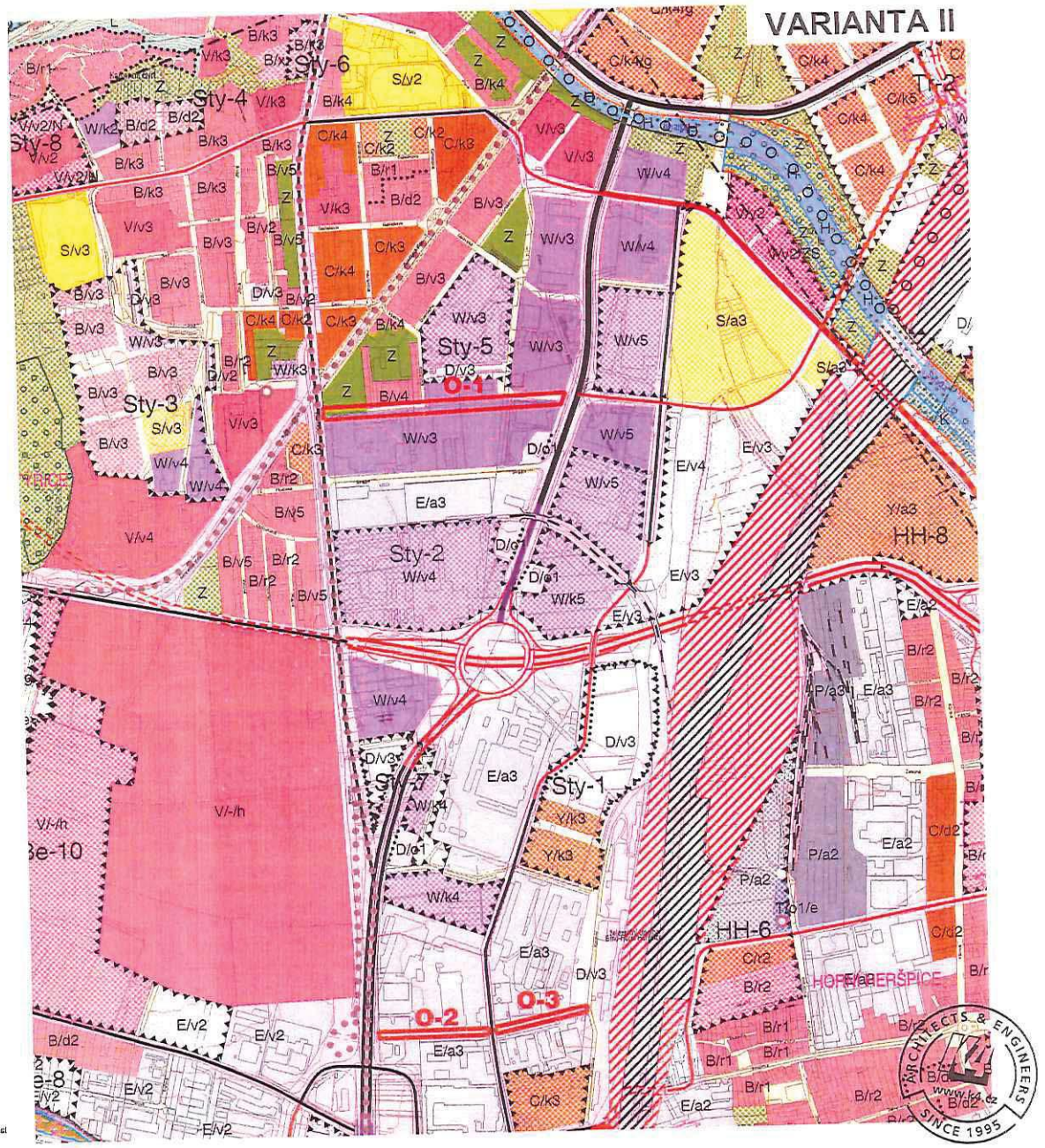
-/k-/- kompaktní
-/v-/- volná
-/r-/- rodinná kompaktní
-/d-/- rodinná volná
-/a-/- areálová
-/o-/- stavebně omezená
-/x-/- bez zástavby
rozhraní struktur

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

-/-1/- 3 - 7 m
-/-2/- 3 - 10 m
-/-3/- 6 - 16 m
-/-4/- 9 - 22 m
-/-5/- 12 - 28 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

-/-/ZOO zoologická zahrada
-/-/BVV veletržní areál
-/-/SL sportovní letiště
-/-/ZS základní školy
-/-/VS přednostně pro vysoké školy
-/-/N přednostně pro zdravotnictví a sociální péči
-/-/h hřbitov
-/-/i plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci
-/-/z plochy s přípustnými zahradními chatami
-/-/s logistické areály
-/-/t "truck centrum"
-/-/r zpracování odpadu (recyklace)
-/-/a zemědělská a lesnická výroba
-/-/o hlavní středisko sběru tříděného odpadu "ekodvory"
-/-/p "park and ride"
-/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost



NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
STÁVAJÍCÍ STAV KONCEPTU UPmB

MĚŘÍTKO:
M 1/10000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- B/--/- pl. bydlení
- C/--/- pl. smíšené obytné
- V/--/- pl. veřejné vybavenosti
- W/--/- pl. komerční vybavenosti
- X/--/- pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
- S/--/- pl. sportu
- P/--/- pl. výroby a skladování
- E/--/- pl. lehké výroby
- Y/--/- pl. transformace
- T/--/- pl. technické infrastruktury
- D/--/- pl. dopravní infrastruktury
- pl. veřejné obsluhy území
- Z/--/- pl. městské zeleně
- R/--/- pl. rekreace
- I/--/- pl. zahrádek

- K/--/- pl. krajinné zeleně
- L/--/- pl. lesní
- A/--/- pl. zemědělská
- H/--/- pl. vodní a vodohospodářská

DOPRAVA

- komunikace funkční skupiny A
- komunikace funkční skupiny A – tunel
- komunikace funkční skupiny A – rampa MÚK
- komunikace funkční skupiny B
- komunikace funkční skupiny B – tunel
- komunikace funkční skupiny B – rampa MÚK
- komunikace funkční skupiny C – vybrané
- komunikace funkční skupiny C – tunel
- tramvaj
- tramvaj – tunel
- diametr – povrchový úsek
- diametr – podpovrchový úsek
- železnice
- železnice – tunel
- železnice – vlečka
- železnice – nádraží
- koridor VRT

OKOLÍ MĚSTA BRNA

- plochy rozdělených funkcí dle ÚP obcí
- plochy výroby dle ÚP obcí
- plochy sportu dle ÚP obcí
- plochy sídelní zeleně dle ÚP obcí
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zahrádek
- plochy lesů a krajinné zeleně
- dálnice a rychlostní komunikace
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- železnice
- hranice katastrálního území
- Ostopovice – název obce

REŽIMY

- územní rezervy s kódem způsobu využití
- vodní toky a plochy
- vodní toky zatrubněné
- studánka
- retenční prostor
- protipovodňová opatření Q100, Q20
- ÚSES - biocentrum
- ÚSES - biokoridor
- rekreační oblast
- vstup do rekreační oblasti, centrum rekreační oblasti
- rozvojové lokality
- hranice zastavěného území
- chráněné pohledy a hranice ploch chráněných pohledů
- hranice pásma výškové regulace
- sběrné střediska odpadů

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE:

- hranice území města Brna
- hranice katastrálního území
- KOHOUTOVICE – název katastrálního území

V/a2/ZOO KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- specifikace způsobu využití
- výšková úroveň zástavby
- plošné uspořádání zástavby
- způsob využití

PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

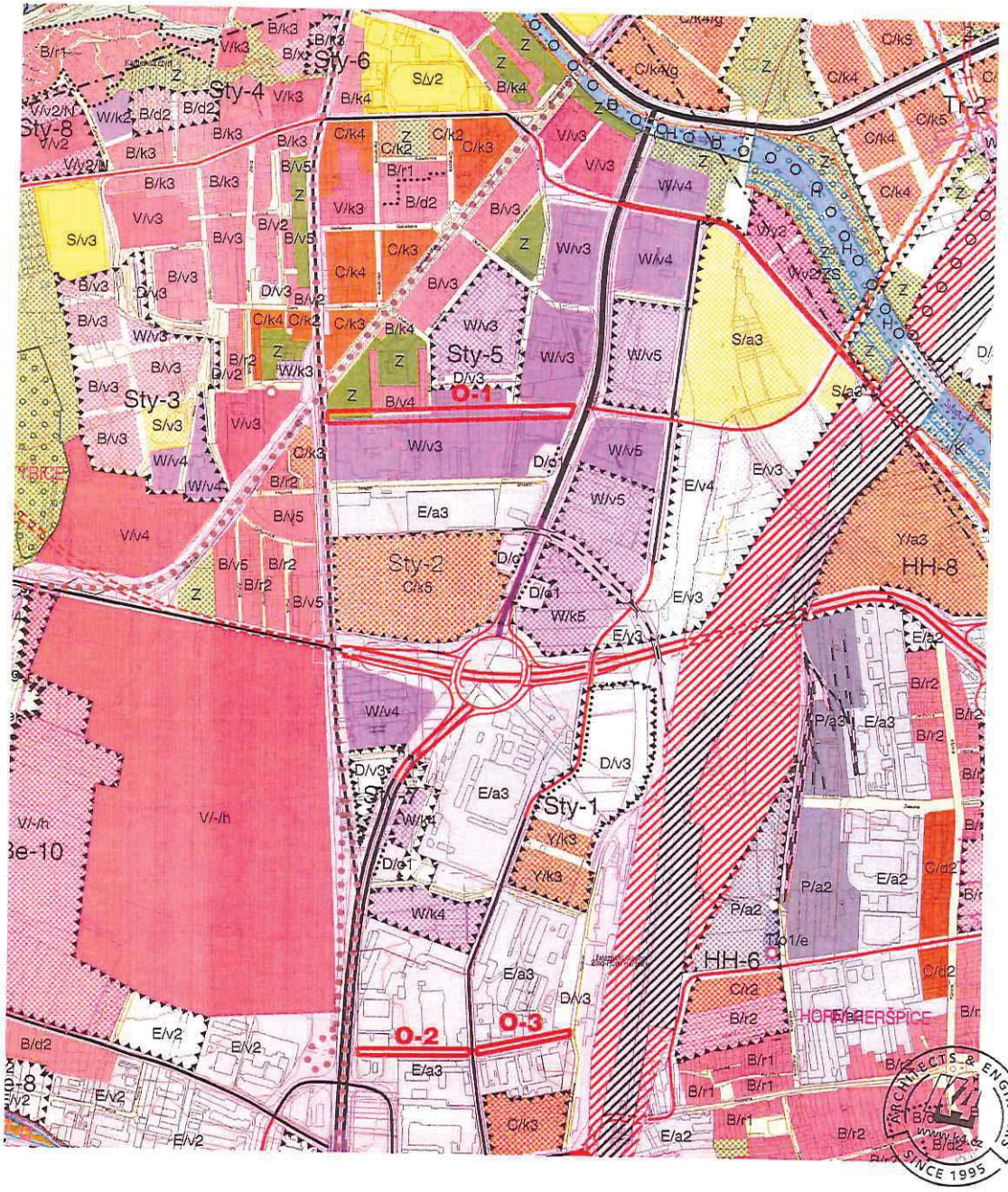
- -/k-/- kompaktní
- -/v-/- volná
- -/r-/- rodinná kompaktní
- -/d-/- rodinná volná
- -/a-/- areálová
- -/o-/- stavebně omezená
- -/x-/- bez zástavby
- rozhraní struktur

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

- -/-1/- 3 - 7 m
- -/-2/- 3 - 10 m
- -/-3/- 6 - 18 m
- -/-4/- 9 - 22 m
- -/-5/- 12 - 26 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

- -/-/ZOO zoologická zahrada
- -/-/BVV veletržní areál
- -/-/SL sportovní letiště
- -/-/ZS základní školy
- -/-/VS přednostně pro vysoké školy
- -/-/N přednostně pro zdravotnictví a sociální péči
- -/-/h hřbitov
- -/-/t plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci
- -/-/z plochy s přípustnými zahradními chatami
- -/-/s logistické areály
- -/-/t "truck centrum"
- -/-/r zpracování odpadu (recyklace)
- -/-/a zemědělská a lesnická výroba
- -/-/e hlavní střediska sběru tříděného odpadu "ekodvory"
- -/-/p "park and ride"
- -/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost



NÁZEV AKCE:

TULIP

URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:

NAVRHOVANÝ STAV KONCEPTU UPmB

MĚŘÍTKO:

M 1/10000

AUTOR:

[redacted]

DATUM:

ČERVEN 2019

LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

B / - - / - pl. bydlení
C / - - / - pl. smíšené obytné
V / - - / - pl. veřejné vybavenosti
W / - - / - pl. komerční vybavenosti
X / - - / - pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
S / - - / - pl. sportu
P / - - / - pl. výroby a skladování
E / - - / - pl. lehké výroby
Y / - - / - pl. transformace
T / - - / - pl. technické infrastruktury
D / - - / - pl. dopravní infrastruktury
pl. veřejné obsluhy území
Z / - - / - pl. městské zeleně
R / - - / - pl. rekreace
I / - - / - pl. zahrádek

K / - - / - pl. krajinné zeleně
L / - - / - pl. lesní
A / - - / - pl. zemědělské
H / - - / - pl. vodní a vodohospodářské

DOPRAVA

komunikace funkční skupiny A
komunikace funkční skupiny A – tunel
komunikace funkční skupiny A – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny B
komunikace funkční skupiny B – tunel
komunikace funkční skupiny B – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny C – vybrané
komunikace funkční skupiny C – tunel
tramvaj
tramvaj – tunel
diametr – povrchový úsek
diametr – podpovrchový úsek
železnice
železnice – tunel
železnice – vlečka
železnice – nádraží
koridor VRT

OKOLÍ MĚSTA BRNA

plochy rezidenčních funkcí dle ÚP obcí
plochy výroby dle ÚP obcí
plochy sportu dle ÚP obcí
plochy sídelní zeleně dle ÚP obcí
plochy vodní a vodohospodářské
plochy zahrádek
plochy lesů a krajinné zeleně
dálnice a rychlostní komunikace
silnice I. třídy
silnice II. třídy
silnice III. třídy
železnice
hranice katastrálního území
Ostopovice název obce

REŽIMY

V-3 územní rezervy s kódem způsobu využití
vodní toky a plochy
vodní toky zatrubněné
studánka
retenční prostor
protipovodňové opatření Q100, Q20
ÚSES - biocentrum
ÚSES - biokoridor
rekreační oblast
vstup do rekreační oblasti, centrum rekreační oblasti
By-2 rozvojové lokality
hranice zastavěného území
chráněné pohledy a hranice ploch chráněných pohledů
hranice pásma výškové regulace
sběrné střediska odpadů

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE:

hranice území města Brna
hranice katastrálního území
KOMÍN název katastrálního území

V/a2/ZOO KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

specifikace způsobu využití
výšková úroveň zástavby
plošné uspořádání zástavby
způsob využití

PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

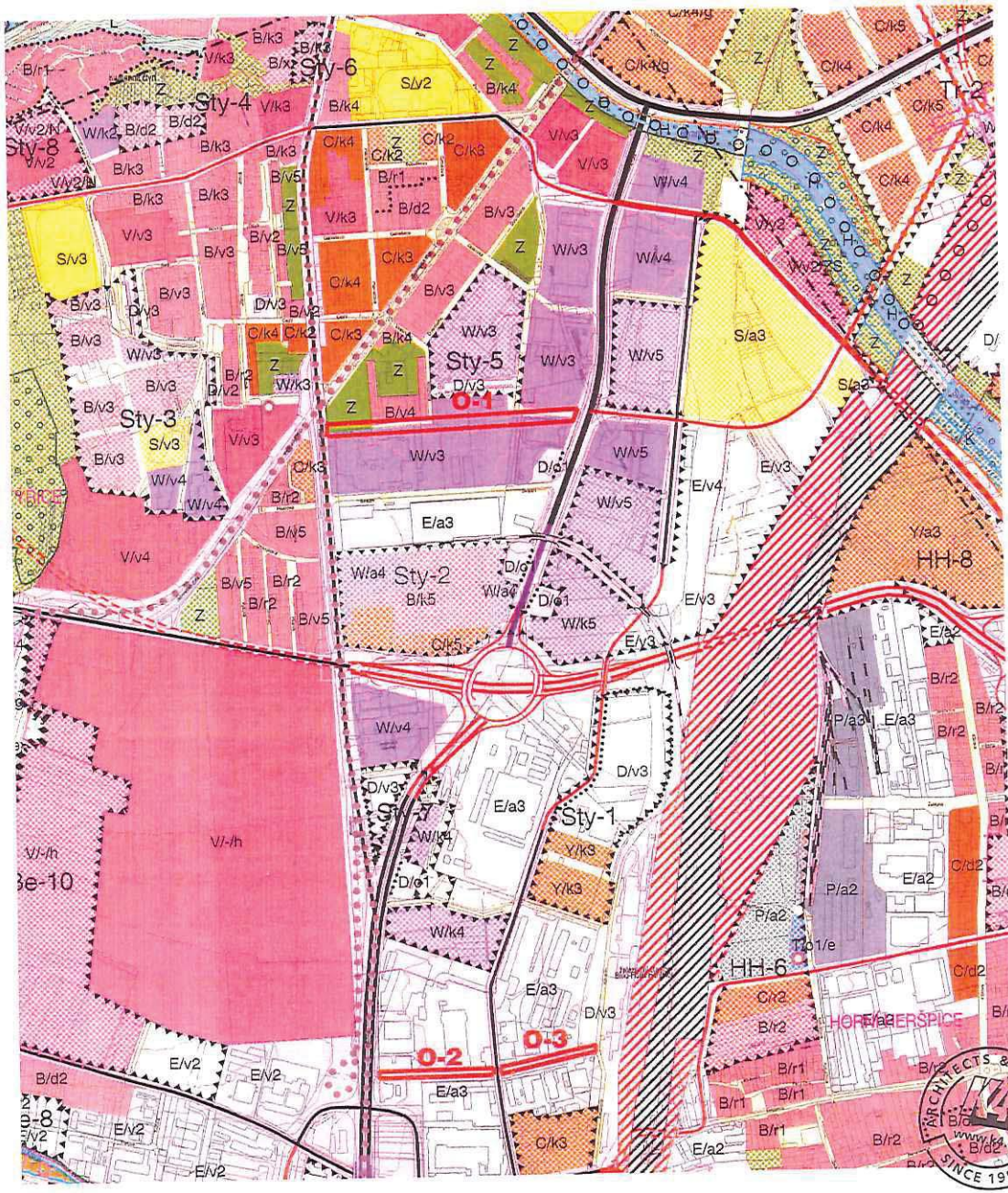
-/k-/- kompaktní
-/v-/- volná
-/r-/- rodinná kompaktní
-/d-/- rodinná volná
-/a-/- areálová
-/o-/- stavebně omezená
-/x-/- bez zástavby
rozhraní struktur

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

-/-1/- 3 - 7 m
-/-2/- 3 - 10 m
-/-3/- 6 - 16 m
-/-4/- 9 - 22 m
-/-5/- 12 - 28 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

-/-/ZOO zoologická zahrada
-/-/BVV veletržní areál
-/-/SL sportovní letiště
-/-/ZŠ základní školy
-/-/VŠ přednostně pro vysoké školy
-/-/N přednostně pro zdravotnictví a sociální péči
-/-/h hřbitov
-/-/i plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci
-/-/z plochy s přípustnými zahradními chatami
-/-/s logistické areály
-/-/t "truck centrum"
-/-/r zpracování odpadu (recyklace)
-/-/a zemědělská a lesnická výroba
-/-/e hlavní střediska sběru tříděného odpadu "ekodvory"
-/-/p "park and ride"
-/-/g zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost



ARCHITECTS & ENGINEERS SINCE 1995

NÁZEV AKCE:
TULIP
URBANISTICKÁ STUDIE

OBSAH:
ZPŘESNĚNÍ REGULACE LOKALITY

MĚŘÍTKO:
M 1/10000

AUTOR:
[redacted]

DATUM:
ČERVEN 2019

MMB/0305797/2020

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje
Odůvodnění:
Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti v rozvojové lokalitě Sty-2 na plochu smíšenou obytnou C. Plocha komerční vybavenosti vymezená ulicemi Vídeňská, Jihlavská a Heršpická, v rámci rozvojové lokality Sty-2 je vymezena vhodně a v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Území je nutné řešit koncepčně, a to i s ohledem na okolní vlastníky a navazující plochy. Jedná se o vstupní lokalitu do vnitřního města, která je významně dopravně zatížena. Z uvedeného důvodu není lokalita primárně určena pro bydlení, ale pro komerční vybavenost, která je vzhledem k výborné dopravní dostupnosti vhodná. Z uvedeného důvodu není vhodné nevyužít potenciál výhodně položené lokality pro rozvoj komerční vybavenosti. Pro úplnost lze dodat, že v plochách komerční vybavenosti je možné umístit bydlení, pokud bude zachována polyfunkčnost v ploše.

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

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatel požaduje stanovení výškové úrovně 7 v ploše komerční vybavenosti vymezené ulicemi Vídeňská, Jihlavská a Heršpická, v rámci rozvojové lokality Sty-2. Výšková úroveň zástavby 7 byla zpracovatelem stanovena pouze v prověřených lokalitách. Jak je z návrhu ÚPmB patrné, výšková úroveň 7 byla v rámci rozvojové lokality Sty-2 stanovena pouze v plochách východně od ulice Heršpická, a to s ohledem na urbanistickou koncepci. Výšková úroveň 7 nebyla v předmětné ploše nikdy navrhována, a to ani konceptem ÚPmB. Podpůrně lze taktéž odkázat na Územní studii Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (ačkoliv schválenou pouze pro rozhodování v území), která předmětnou lokalitu řadí do nestabilizovaného území, ve kterém nelze umisťovat výškové stavby. Naopak studie, na kterou podatel poukazuje, není vložena do evidence územně plánovacích činností, a není tedy podkladem ve smyslu stavebního zákona. Vzhledem k exponované lokalitě s dobrou dopravní dostupností a v návaznosti na výškovou úroveň okolních ploch však lze akceptovat výškovou úroveň zástavby o hodnotě 5, přičemž návrh ÚPmB bude takto upraven.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje vložení předložené studie do územně plánovací dokumentace a vyřazení podmínky zpracování územní studie pro plochu komerční vybavenosti vymezenou ulicemi

Vídeňská, Jihlavská a Heršpická. Předně je nutné konstatovat, že pro danou plochu není podmínka zpracování území studie stanovena (viz Výkres základního členění).

Dále není zřejmě, co přesně požaduje podatel, pokud hovoří o požadavku vložení již vypracované studie. Předně je nutné konstatovat, že v souvislosti s územními studiemi územní plán pouze vymezuje lokality, ve kterých je rozhodování v území podmíněno vypracováním územní studie (§ 43, odst. 2 stavebního zákona). Tyto lokality byly vybrány zpracovatelem a zmíněná plocha takto vybrána nebyla. Jiný způsob vložení územní studie do územního plánu není možný. Územní studie není ani vložena v evidenci územně plánovací činnosti - její další užití proto není možné. Závěrem lze také dodat, že v územním plánu nelze stanovovat regulační prvky na úrovni jednotlivých záměrů (jsou stanovovány podmínky pro 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.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stanovení přesných bodů dopravního napojení, které požaduje podatel, je podrobností, která nepřísluší územnímu plánu bez prvků plánu regulačního (§43, odst. 3 stavebního zákona). Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

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

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na zařazení koridoru dopravní infrastruktury D, propojující ulici Vídeňskou a Heršpickou v lokalitě Sty-2, jako veřejně prospěšné stavby pro rozvoj daného území.
Požadavek se jeví jako opodstatněný, ale je nutné jej prověřit z hlediska přijaté metodiky vymezování veřejně prospěšných staveb.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl 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.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje úpravu odůvodnění karty lokality Sty-2 tak, aby věta „Lokalita se nachází mezi železničním tělesem, řekou Svratkou, ulicí Heršpickou, včetně nárožního bloku

Vídeňská–Heršpická–Pražákova“ byla nahrazena větou „Lokalita se nachází mezi železničním tělesem, řekou Svratkou, ulicí Heršpickou, včetně nárožního bloku Vídeňská–Heršpická–Jihlavská.“ Lze pouze konstatovat, že se skutečně jedná o chybu v psaní a text odůvodnění bude upraven.

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby pro plochu komerční vybavenosti vymezenou ulicemi Vídeňská, Jihlavská a Heršpická byla stanovena regulace struktury zástavby tak, že zástavba bude kompaktní po obvodě a volná ve vnitrobloku. Takovýto způsob regulace však návrh ÚPmB nezná. Pro danou plochu lze tedy stanovit pouze jeden typ struktury zástavby. Na základě námitky bylo řešení dané plochy přezkoumáno a byla stanovena plocha kompaktní zástavby. Pořizovatel je toho názoru, že v ploše je, při vhodném architektonicko-urbanistickém řešení záměru, možné v ploše s kompaktní strukturou umístit záměr na pomezí obou struktur zástavby (hybridní zástavba; viz 4. bod pravidel pro kompaktní zástavbu, str. 63 závazné textové části návrhu pro první veřejné projednání).

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0305818
Příl.:

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

7631

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Kn -8 za hřbitovem Mč Brno komín**

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305818/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4a9

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
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 … 610585……., parc č. [redacted] ……

Upřesnění obsahu námitky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	MČ Brno Komín	
Katastrální území	Komín 610585	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Kn – 8 za hřbitovem	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ
přílohy:
☐ ano
☐ ne

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno Komín lokalita Kn 8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem.
K navrhované variantě vedení veřejné komunikace namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti občanů. Dle statika dům [redacted] nemá dostatečné základy a nedoporučuje zde výstavbu veřejné komunikaci. Při stavbě cca100 garáží byla podmínka,že mezi domem a garážema musí být vysazeny stromy kvůli ovzduší. Veřejná zelen byla po celé ulici Řezáčova v roce 2017 revitalizována z dotací EU. Realizací komunikace se zhorší životní prostředí všem obyvatelům. Musely by se vykácet všechny vzrostlé a nově vysázené stromy před domem. Je nepřípustné z hlediska bezpečnosti, aby komunikace vedla kolem oploceného dětského pískoviště a z druhé strany kolem dětského hřiště. Každý den na tato hřiště si chodí hrát děti z mateřské školky a děti se školní družinou. S touto námitkou souhlasí občané podepsaní na přiložené podpisové listině, která je nedílnou součástí této námitky. Viz přiložené přílohy.

V Brně dne 30.06.2020 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Dokumentace, týkající se nesouhlasu vlastníků bytů [redacted] Brno-Komín
S výstavbou silnice mezi garážovým dvorem a domem [redacted]

Přílohy:

1. Podpisové listy 7 ks.
2. Fotografie - [redacted]
3. Připomínka k návrhu vedení komunikace mezi garáž. dvorem.
4. Vyjádření statika.
5. Článek z novin.
6. Výpis z RMČ
7. Nový pokus o výstavbu.
8. Žádost o odkoupení pozemku.
9. Vyjádření starosty Hledíka.

V Brně dne: 30.06.2020

[redacted]

(1)

Vznášíme námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasíme s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítáme z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
21	[redacted]		
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
41	[redacted]		
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
61	[redacted]		
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
81	[redacted]		
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domem [redacted] a garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
101	[redacted]		
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu týkajícího se MČ Brno- Komín lokalita Kn-8. Nesouhlasím s napojením této lokality mezi domen [redacted] garážovým dvorem. K navrhované variantě veřejné komunikace, namítám z hlediska ochrany životního prostředí a bezpečnosti obyvatel.

	Jméno a příjmení	Adresa	Podpis
121	[redacted]		
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			



(3)

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MMB/0238753/2020
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0238753/2020

VYŘIZUJE: JUDr. Adam Vízdal
TELEFON: +420 542 174 125
E-MAIL: vizdal.adam@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrrn

DATUM: 11.6.2020
POČET LISTŮ: 01

Vážená paní
[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
1
Vypraveno dne: 16 -06- 2020

Sdělení – změny Územního plánu města Brna vybrané ke zkrácenému postupu pořízení

Vážená paní,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna obdržel Vaše podání ke změně B10/12-I/Z uplatněné v rámci projednání změn Územního plánu města Brna vybraných ke zkrácenému postupu pořízení. Vaše podání bylo zaevidováno pod následujícím číslem jednacím:

Číslo jednací: MMB/0513400/2019
(identifikátor)

Dovolujeme si Vás tímto informovat, že uvedené číslo jednací bude sloužit jako identifikátor, pomocí něhož budete moci v budoucnu dohledat na internetových stránkách města Brna, jakým způsobem bylo Vaše podání vypořádáno. Důvodem přidělení uvedeného čísla jednacího (identifikátoru) je skutečnost, že jednotlivá podání musí být, v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (GDPR), před zveřejněním na internetových stránkách anonymizována.

S pozdravem

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

[redacted]
Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

[redacted]

PŘÍLOHY 00
NA VĚDOMÍ spis – změny ÚPmB 43-, JUDr. Vízdal

Připomínky k plánované změně územního plánu č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever

K navrhované variantě vedení veřejné komunikace stávajícím garážovým dvorem v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a silničním zákonem č. 13/1997 Sb. namítáme:

1) Vzdálenost mezi stávajícími řadami garáží není dostatečná pro zřízení veřejné komunikace, místo stávající obslužné.

2) Není možno couvat ze stávajících garáží na veřejnou komunikaci.

3) Manipulační prostor trafostanice nesmí být na veřejné komunikaci.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 02 -12- 2019
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

K navrhované variantě vedení veřejné komunikace mezi hřbitovem a garážemi namítáme z hlediska ochrany životního prostředí:

- Bylo by nutné pokácet asi 250 vzrostlých zdravých stromů
- Za gážemi jsou v pásmu asi 10 m vedeny vysokonapěťové kabely do rozvodny. Tento prostor nesmí být zastavěn a má být udržován volný.

S těmito připomínkami souhlasí občané uvedení na přiložené podpisové listině, která je nedílnou součástí těchto připomínek.

V Brně dne 19. listopadu 2019

Zapsali:

[redacted]

[redacted]

Podpisová listina k připomínkám k plánované změně územního plánu
č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever

List č. 1

Jméno	Datum	Podpis
[redacted]		

Podpisová listina k připomínkám k plánované změně územního plánu
č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever

List č. 2

Jméno	Datum	Podpis
[redacted]		

Podpisová listina k připomínkám k plánované změně územního plánu
č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever

List č. 3

Jméno	Datum	Podpis
[redacted]		

Podpisová listina k připomínkám k plánované změně územního plánu
č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever 4

List č.

Jméno	Datum	Podpis
[redacted]		

Podpisová listina k připomínkám k plánované změně územního plánu
č. B10/12-1/Z MČ Brno Komín , k. ú. Komín, hřbitov-sever

List č. 5

Jméno	Datum	Podpis
[redacted]		

(4)

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
Primátor města Brna
Došlo:
26 -06- 2013
[redacted]

VYJÁDŘENÍ STATIKA

K MOŽNOSTI PROVÁDĚNÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKACE V PROSTORU MEZI ŘADOVÝMI GARÁŽEMI A BYTOVÝM DOMEM ŘEZÁČOVA 2, 4, 6, 8, V BRNĚ-KOMÍNĚ

Zpracoval: [redacted]

Datum: červen 2013
Počet stran: 4 x A4
Počet příloh: 5 x A4

[redacted]

1. VŠEOBENÝ POPIS

Nad Komínským hřbitovem bylo dodatečně povoleno postavit řadové garáže tak, aby jejich horní řada byla vzdálena cca 20,0 m od čelní fasády bytového domu Řezáčova 2, 4, 6, 8, to vše v Brně, Městské části Komín. Realizace prvního bloku panelových domů proběhla v letech 1974 až 1976. Jedná se o typové panelové pětipodlažní obytné domy s plochou střechou provedené v krajské variantě T-06-B (nerevidované). Projektovou dokumentaci zpracoval Stavoprojekt, KSP Brno, Gagarinova 19, v lednu 1974. Vlastní dům je projektově založen na betonových pasech z prostého betonu B 135 (pozdější značení B15,0, C12/15), a to do nezámrzné hloubky h = min. 1,20 m od rostlého terénu. Tento stav je popsán v technické zprávě stavební části projektu včetně výkresu základů a svislého řezu.

Výstavba řadových garáží v prostoru mezi první řadou bytových domů a komínským hřbitovem byla realizována později. V technické zprávě stavební části, v odstavci č. 3 sadová úprava je konstatováno, že plocha mezi obytným domem a řadovými garážemi bude vyrovnána, zatravněna a opatřena plošnými porosty, které zároveň tvoří prostorovou isolaci od jednotlivých objektů.

2. GEOLOGICKÉ PODMÍNKY

Před započetím projektových prací a prací na realizaci bytového domu byl v této oblasti proveden geologický průzkum. Tento provedla geologická skupina KPIO Stavoprojekt Brno pod vedením Ing. Dušana Baluna. Bylo konstatováno, že zemina v oblasti základové spáry je tvořena sprašemi a sprašovými hlínami - třída těžitelnosti 2-3. Spraše a sprašové hlíny jsou všeobecně silně hygroskopické, silně náchylné na příjem jak přirozených, tak uměle vnesených vod. V důsledku této vlastnosti se stávají neúměrně prosedavými.

3. PŘEDPOKLADY NOVÉ VÝSTAVBY

Dle sdělení zástupce obyvatel bytového domu Řezáčova 2, 4, 6, 8 v Brně-Komíně se do budoucna předpokládá výstavba obslužné komunikace. Její technické parametry jsou dány technickými normami, z nichž vyplývá, že při vzdálenosti krajového obrubníku od zadní stěny řadových garáží min. 4,00 m, a minimální šíři vozovky 7,50 m, bude obrubník druhé strany komunikace vzdálen od bytového domu cca 9,00 m.

4. SONDÁŽNÍ PRÁCE - SKUTEČNÉ PROVEDENÍ

Za účelem prověření velikosti a tvaru základového pasu obvodového byl zhruba v rohu objektu Řezáčova 2 (viz příloha č. 1 - kopie katastrální mapy) provedena kopaná sonda. Tato prokázala v zásadě umístění základového pasu, a složení podzákladové zeminy (odpovídá předpokladům projektu). Výška krytí zeminou v rámci upraveného terénu však činí cca 0,98 m, což je cca 0,20 m nad plánovanou hloubkou základové spáry - neodpovídá předpokladům projektu, **nachází se v zámrzné hloubce, ne v hloubce nezámrzné!!!**

Vlastní podzákladová zemina v geologickém posudku byla popsána jako pevná, sonda bez vody. Po prověření podzákladové zeminy v úrovni základové spáry je možno konstatovat, že zemina je vlhká, pevná až měkká, tedy méně únosná. Tato změna kvalifikace je způsobena zvýšením hladin spodních vod, a dosycením podzákladové zeminy uměle vnesenými vodami (netěsná splašková a dešťová kanalizace apod.) Zvýšená vlhkost byla patrna i při vytahování penetrační jehly, již byla zkoumána směrná únosnost podzákladové zeminy.

5. ZÁVĚR

Statik výstavbu obslužné komunikace předběžně situované do prostoru mezi bytový dům Řezáčova 2, 4, 6, 8 v Brně_Komíně, a řadovými garážemi nad Komínským hřbitovem **nedoporučuje**.

Odůvodnění:

a) Základové pasy jsou provedeny z nízké kvality betonu, beton použitý na provedení základových pasů je prostý, nevyztužený, téměř nejnižší třídy únosnosti (B135 = B15,0 = C12/15)

b) Výška základového obvodového pasu nejblíže k plánované obslužné komunikaci není provedena dle projektové dokumentace (místo plánovaného 1,20 m jen cca 0,98 m)

c) Změna kvality a charakteristiky zeminy v úrovni základové spáry a pod ní je velice nepříjemná zejména na možnost rozdílného namáhání podzákladové zeminy, jejího nerovnoměrného prosedání, a následného možného porušení základových pasů z betonu prostého

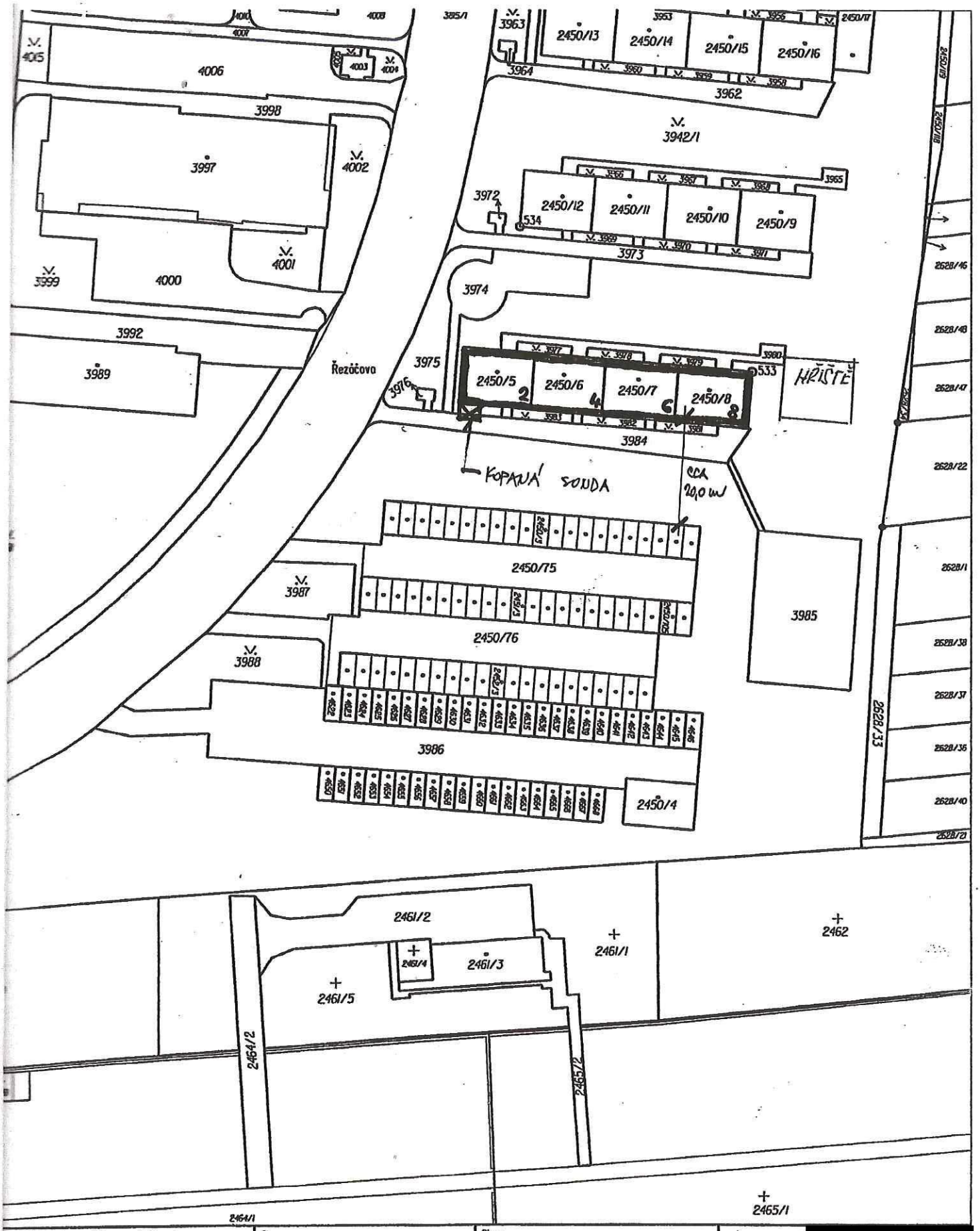
d) Jak při vlastním provozu po obslužné komunikaci, tak zvláště při její výstavbě a dále plánované výstavbě rodinných domů bude tato pojížděna těžkými stavebními a dopravními mechanismy, které povedou v návaznosti na předchozí body a, b, c, ke stavebním poruchám bytového domu Řezáčova 2, 4, 6, 8 v Brně-Komíně.

6. PŘÍLOHY

č. 1 - Kopie katastrální mapy s kopanou sondou - 1xA4
č. 2 - Svislý řez obvodem domu se základem - 1xA4
č. 3 - Technická zpráva KSP - 3xA4

[redacted]

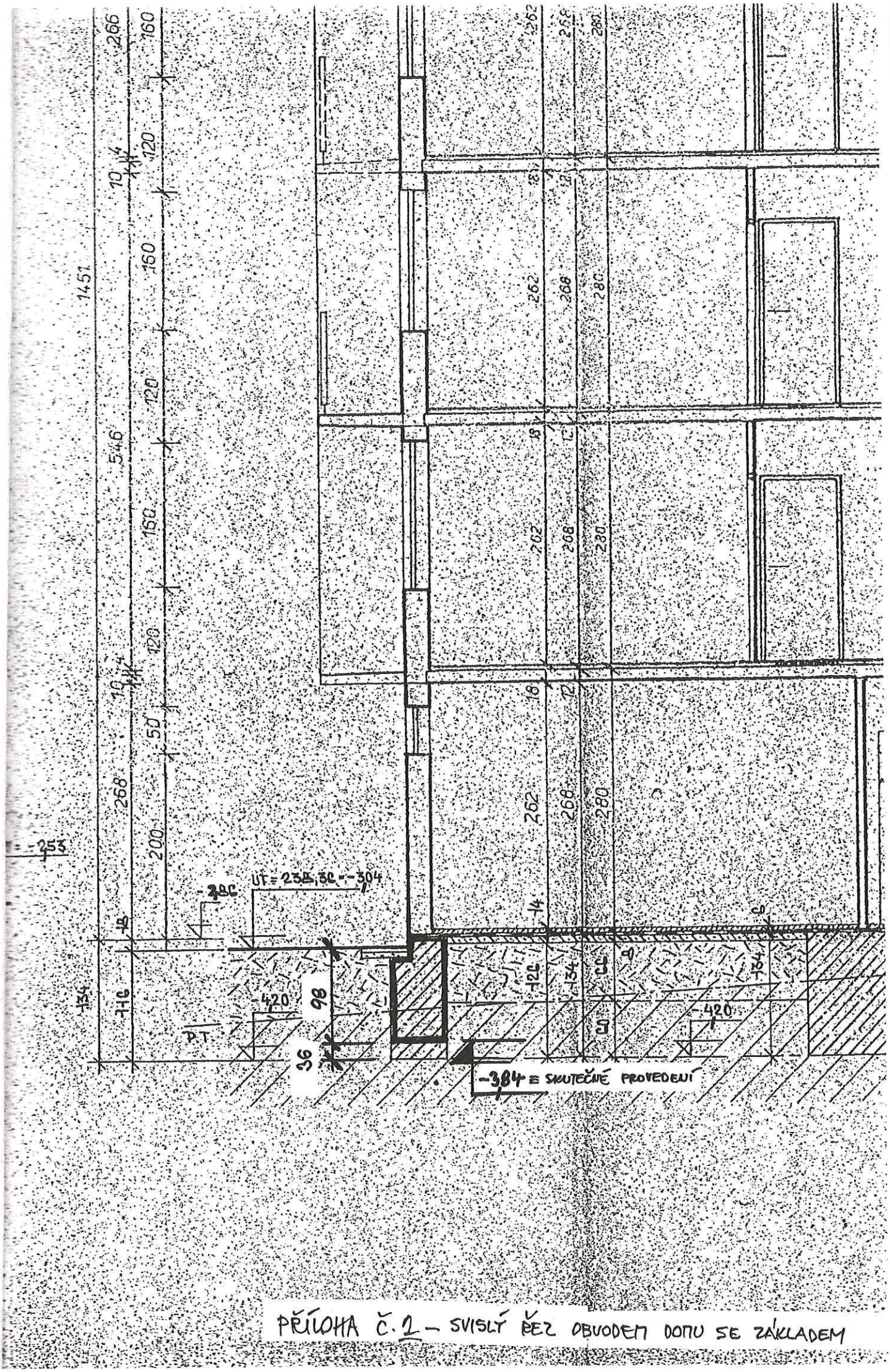
V Otnicích
červen 2013



...strální úřad pro Jihomoravský kraj, ...strální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis [redacted] Číslo PU 79[redacted] Razítko [redacted]
...území ...mén	Mapový list č. TIŠNOV 0-8/32	Měřítko 1:1000	

PŘÍLOHA č.1 - KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

...v k ...3. 11. 2011, 11:41:52	[redacted]	Dne 23.11.2011 11:41:52



PŘÍLOHA Č. 1 – SVISLÝ ŘEZ OBVODEM DOMU SE ZÁKLADEM

„GARÁŽE BRNO"
Družstvo pro výstavbu
a provoz garáží v Brně
BRNO, Erbenova 6
5

Sídliště Brno-Komín-1.st.
Řadové garáže

Vozovky a zpevněné plochy - KSP

T e c h n i c k á z p r á v a

K S P

KSP příjezdních komunikací a zpev. ploch je zpracován dle zastavovací situace 1 : 500 s vyznačením hranic u sousedních etap terénních úprav, provedených inž. sítí a provedených odboč. úseků vozovek z okružní komunikace.

Rozsah započtených úprav v projektu:

1. Hrubé terénní úpravy

dle řezů 11 - 21 s odkopávkou terénu v úseku B vč. oboustranně zastavěné plochy garáž. objektů s úpravou plání -20 cm od ± 0 podlahy objektu.
V úseku A jsou zemní práce započtany u rozpočtu vozovky vč. odkopu pod garáž. objektem, ale bez zásypu pod zastavěnou plochou. V příčných řezech je započtena tl. 20 cm sejmuté ornice.
Výkopek bude odklizen do 10 km na skládku dle určení investora, celkem m3 2.550.

2. Komunikace a zpevněné plochy

a) Úsek A: Příjezd je napojen na proj. odbočku z okružní vozovky až po úroveň nádvoří. Vlastní plocha dvora je výškově prolomena a spádována k dešť. vpustím. Sklon nivelety příjezdu je 2,3 %.
Pláň je odvodněna trativodem ø 16 cm se zásypem rýhy štěrkem.
Konstrukce: 3 cm litý asfalt jednovrstevný
12 cm podkladní beton
15 cm štěrkodrť
15 cm pískoštěrk
Obrubník oboustranně betonový 15/30 cm do betonu s bet. boční opěrou.
Převýšení činí + 10 cm.
Příčný spád u příjezdu jednostranný 2 %, v nádvoří různý 2 - 5,5 %.
Mezi vpustěmi je navržena svodnice z 1 řady betonových vodicích pásků do MC.

PŘÍLOHA č. 3

901

Ve vzor. řezu je uvedena 2. varianta provedení krytu betonového na stejný podklad. (bez podkl. betonu a lit. asfaltu).

b) úsek B ditto, jako v úseku A.
Sklon nivelety je 4 %. Zakružovací poloměr nivelety při napojení na rovinu nádvoří je 250 m.
Konstrukce jako v úseku A.

c) V obou úsecích uloženy pod plán vozovky betonové prostupy pro kabelové sítě.

d) Dlažba u štítů je z granitoid. dlaždic do lože z MC. Podklad tvoří 15 cm štěrkopísku.
Zídky jsou započteny u objektu.

e) Stupně jsou betonové s cem. potěrem na žel. bet. desku tl. 10 cm. Podsyp tvoří 10 cm štěrkopísku.

Zemní práce

V úseku B jsou zemní práce provedeny v předstihu vč. zastavění plochy jako hrubé ter. úpravy.
Před položením konstrukce bude provedena úprava pláně, položeny trativody.
V úseku A jsou zemní práce malého rozsahu a budou provedeny až před stavbou zpevněných ploch. Násypy budou zhutněny po vrstvách. Nedostatek zeminy m3 133 bude hrazen ze zákl. výkopu objektů, případně kanalisace.
Odkopávky činí celkem m3 88, výkop rýh 18 m3. Násypy u ús. A činí 239 m3.

3. Sadová úprava

zahrnuje úpravu ploch dle vyznačení v situaci, celkem cca 1.400 m2. Plochy budou vyrovnány, pokryty vrstvou ornice tl. 15 cm a zatravněny. Výsadba je jen doplňující k obvodovým plošným porostům a tvoří zároveň prostorovou isolaci od obyt. objektů. Svahové plochy jsou osázeny keři dle požadavku TaZS Brno. Zatravnění bude provedeno výsevem do 25 g/m2 travního semene. Ornice bude rozprostřena v tl. 15 cm a čerpána bude ze staveništní skládky.

4. Odvodnění

bude provedeno do dešť. vpustí a napojeno na kanalisaci. Je zahrnuto v samostatném projektu.

Projednání:

Veřejná zeleň je dle celkové situace projednána s TaZS Brno, napojení vozovek na okružní komunikaci s odborem dopravy MěNV m. Brna.

Vypracoval [redacted]

(5)

Silnice nám zničí život, bojí se lidé z Komína

U Řezáčovy ulice v Komíně má vyrůst čtrnáct rodinných domů. Lidem z okolí ale vadí příjezdová cesta kolem jejich domovů.

PETR JEŘÁBEK

Komín – Zkazíte nám životní prostředí, poničíte domy a budete ohrožovat nás i naše děti. Touto kritikou se ohradili proti plánu developerské společnosti Pensiero lidé z domů v Řezáčově ulici v Komíně. Investor totiž plánuje na nedaleké zrušené zahrádkářské kolonii stavět domy. A potřebuje kvůli nim přístupovou cestu, která má vést pod okny bloku domů.

„Silnice je naplánovaná mezi garážemi a našimi domy. Přeruší se tím bezpečná cesta k pískovišti i asfaltovému hřišti, kam si chodí hrát děti. Bude také nutné vykácet šestapadesát vzrostlých stromů," upozornila jedna z místních Vanda Zahradníková.

Bývalá zahrádkářská kolonie nad hřbitovem v Komíně je od devadesátých let prázdná, zarůstá hustými neudržovanými keři a přespávají tam bezdomovci. O záměru investorské firmy Pensiero na stavbu domů diskutovali včera na komínské radnici lidé se zástupci města i podnikatelů.

Shromáždění více než stovky lidí se shodlo, že jim nevadí výstavba, ale jen předpokládaná přístupová cesta. „Domy mají základy asi sedmdesát centimetrů. Obáváme se, že přejezdy těžkých strojů při stavbě nevydrží," dodala Zahradníková.

Rozhodne magistrát

Varianta pod okny domů vadí i komínským politikům. „Zastupitelstvo nebude v žádném případě souhlasit s tímto záměrem. Navrhujeme vést trasu mezi hřbitovem a garážemi," řekl předseda stavební komise Pavel Pekár.

Předseda představenstva společnosti Filip Leder zdůraznil, že je ochotný postavit přístupovou cestu kdekoliv, kde mu to město dovolí. „Žádnou z variant neupřednostňujeme. Kromě domů chceme na našem pozemku udělat i něco prospěšného lidem podle návrhu městské části. Počítáme například s veřejnou zelení," řekl Leder.

Jeho kolega Pavel Vyplašil zdůraznil, že ani v případě, že zbude jen varianta u domů, nepůjde o velké omezení. „Neplánujeme širokou silnici. Nemusí mít dokonce ani šest metrů. Vyhýbání aut lze vyřešit zálivy," podotkl.

Proti názoru lidí i městské části se staví brněnský magistrát. Právě ten bude mít rozhodující slovo. „Varianta mezi domy a garážemi je jediná reálná. Navrhovaná možnost vedení cesty garážovým dvorem nevyhovuje bezpečnostním předpisům. S cestou mezi garážemi a hřbitovem zase nesouhlasí odbor životního prostředí. Zasáhla by totiž do hřbitova," zdůraznila vedoucí odboru územního plánování a rozvoje Kateřina Leopoldová.

Pokud město nechá lidem pod okny silnici postavit, hodlají se bránit i soudně. Vést je chce právník Bohumil Záleský. „Sbírám podklady a podle nich se rozhodnu pro další krok. Jsem odhodlaný dát vše i k soudu. Žalobami proti rozhodnutí státní správy se zabývám. A s Brnem jsem už několik soudů vyhrál," konstatoval právník Záleský.

Deník Rovnost

pátek 4. 5. 2012

(6)

Vavřinecká 15, 624 00 BRNO

Výpis
ze zápisu ze schůze RMČ Brno-Komín č. 22/2011

371. schůze Rady MČ Brno–Komín konaná dne 30. 11. 2011 od 16.00 do 17.20 hod. na radnici MČ Brno-Komín, Vavřinecká 15

K bodu č. 8 zápisu - Dopravní napojení návrhové plochy čistého bydlení při ul. Řezáčova – Studie dopravního napojení lokality za hřbitovem (zpracovatel BPI) – ve variantách A, B, C, D1, D2, D3 a E – žádost MMB OÚPR o vyjádření MČ B-K.
Schválené usnesení: RMČ B-K odmítá variantu A doporučenou od OÚPR MMB (přímé napojení z ulice Řezáčovy při severní straně garážového dvora) a z předložených variant upřednostňuje variantu B (napojení z Řezáčovy stávajícím sjezdem k jižnímu garážovému dvoru, vedení komunikace mezi jižní hranicí garážového dvora a hřbitovem).

Tento výpis souhlasí doslovně s textem zápisu shora uvedené 371. *schůze* Rady MČ Brno–Komín konaná dne 30. 11. *2011 od 16.00* do 17.20 *hod. na radnici MČ Brno - Komín, Vavřinecká 15 - k bodu č. 8 zápisu - Dopravní napojení návrhové plochy čistého bydlení při ul. Řezáčova – Studie dopravního napojení lokality za hřbitovem (zpracovatel BPI) – ve variantách A, B, C, D1, D2, D3 a E – žádost MMB OÚPR o vyjádření MČ B-K.*

Dne 1. 12. 2011

Za správnost výpisu: Barbora Černá, DiS.

Statutární město Brno
Městská část Brno-Komín
starosta ①

[redacted]

!!! POZOR ČTĚTE !!!

NOVÝ POKUS O VÝSTAVBU V LOKALITĚ ŘEZÁČOVA OPĚT VE HŘE

V roce 2001 došlo, v souvislosti s plánovanou novou výstavbou rodinných domů v lokalitě Řezáčova, k pokusu o prosazení dopravního napojení této lokality pozemní komunikací (vozovkou, silnicí), situovanou do zeleného pásu se vzrostlými stromy a keři mezi garáže Řezáčova a přilehlý bytový dům Řezáčova 2, 4, 6, 8. Tato komunikace měla zajistit dopravní obslužnost (příjezd automobilů) nových rodinných domů, jejichž výstavba byla plánována v prostoru, mezi stávajícími bytovými domy Řezáčova a lesem, tedy v místě bývalé zahrádkářské kolonie. Iniciativním, nesmlouvavým a vytrvalým postupem a jednáním občanů a obyvatel těchto bytových domů se podařilo tento pokus potlačit a zcela zlikvidovat.

Nyní se tato situace znovu opakuje. Nový investor (firma Pensiero, a. s.) začala v loňském roce vykupovat pozemky od jednotlivých drobných vlastníků s úmyslem realizovat novou bytovou výstavbu v této lokalitě. Zhruba před třemi měsíci si tato firma nechala vypracovat studii dopravního napojení lokality a to ve čtyřech variantách:

1. varianta č. 1 – komunikace umístěna do zeleného pásu se vzrostlými stromy mezi garáže Řezáčova a hřbitov
2. varianta č. 2 – komunikace prochází mezi nejníže umístěnými řadami garáží Řezáčova (bývalé parkoviště)
3. varianta č. 3 – komunikace je vedena ze severu, z bývalé konečné trolejbusu č. 36 (nyní pseudo kruhový objezd), východně od bytových domů Řezáčova, podél lesa
4. **varianta č. 4 – komunikace je umístěna do zeleného pásu se vzrostlými stromy mezi garáže Řezáčova a přilehlý bytový dům Řezáčova 2, 4, 6, 8**

V předložených variantách je tak zcela opominuta jedna z dalších možných variant a sice napojení této lokality z jihu od ulice Pastviny. Investor s ní neuvažuje, a ve zpracované studii ji nezmiňuje, nejspíše z důvodu vysokých finančních nároků na její realizaci, kdy, kromě toho, že délka takovéto komunikace by byla značná, k ní přistupuje ještě ten fakt, že by byla vedena po pozemcích, které by bylo nutné za tržní cenu vykoupit od jejich vlastníků – velkého množství různých fyzických osob.

Studii firma Pensiero, a.s. předložila Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR) k vyjádření, která nebo které z variant jsou realizovatelné s tím, že z technických a především finančních důvodů preferuje realizaci varianty č. 4, tedy umístění komunikace pod okna bytového domu Řezáčova 2, 4, 6, 8. Oproti roku 2001 však došlo v investičním záměru k jedné podstatné, zásadní a nepříjemné změně. Místo výstavby rodinných domů, kterých mělo být cca deset až dvanáct, investor plánuje výstavbu tzv. viladomů, což přeloženo do srozumitel-

ného jazyka není nic jiného než bytové domy. Takováto změna typu staveb s sebou nese i podstatnou změnu v dopravní zátěži této lokality a především obslužné komunikace k ní. Zatímco v případě rodinných domů by se dalo uvažovat s příjezdem cca 20 až 25 aut, v případě bytových domů s desítkami bytů se bude jednat o desítky aut a je zcela pravděpodobné, že bude překročena hranice sta automobilů, do této lokality pravidelně, a prakticky denně, zajíždějících či ji opouštějících.

Stav posuzování jednotlivých variant vypadá k dnešnímu dni následovně:

Varianta napojení č. 1 je nerealizovatelná z důvodu vydání zamítavého stanoviska ze strany Správy hřbitovů města Brna. Komunikace by byla umístěna v ochranném pásmu hřbitova (100 m) a kromě toho by pro její realizaci bylo nutno zbourat část hřbitovní zdi.

Varianta napojení č. 2 je nerealizovatelná z toho důvodu, že tento způsob vedení komunikace nepovoluje legislativa a technické normy.

Varianta napojení č. 3 je realizovatelná, avšak pro investora finančně nevýhodná, protože představuje výstavbu komunikace v nejdelší variantě. Investor ji tedy odmítá.

Varianta napojení č. 4 je realizovatelná a její využití je podporováno a preferováno jak ze strany OÚPRu tak samotným investorem.

Podmínkou pro vydání konečného stanoviska, ke způsobu dopravního napojení lokality, ze strany OÚPRu, je vydání stanoviska Úřadu městské části Brno – Komín, který v tomto případě reprezentuje její starosta. Žádost o vyjádření byla OÚPRem již na Úřad městské části zaslána. V nejbližších dnech má být tato žádost projednána a posouzena a má být k ní být, ze strany ÚMČ Brno – Komín, vydána stanovisko.

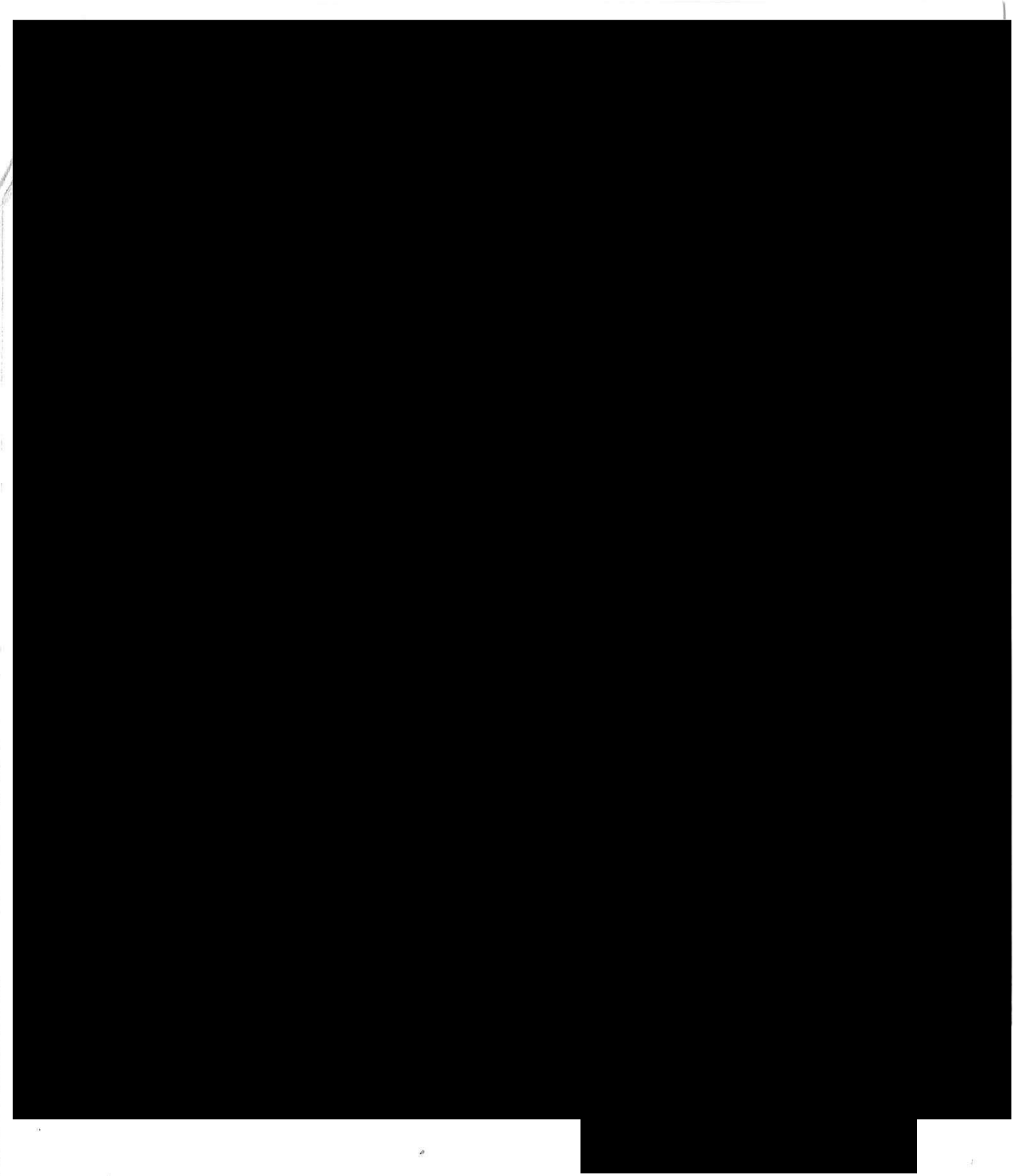
Stanovisko městské části, které se stane jedním z podkladů pro vydání konečného stanoviska ze strany OÚPRu, sice není pro tento odbor závazné, je však zvykem, že odbory magistrátu stanoviska městských částí respektují.

PROTO JE NEZBYTNÉ ABY VŠICHNI OBČANÉ, KTEŘÍ NESOUHLASÍ S REALIZACÍ DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ VE VARIANTĚ Č. 4, TEDY MEZI GARÁŽEMI ŘEZÁČOVA A BYTOVÝM DOMEM ŘEZÁČOVA 2, 4, 6, 8, PŘÍPADNĚ, KTEŘÍ NESOUHLASÍ S REALIZACÍ CELÉ VÝSTAVBY V TÉTO LOKALITĚ JAKO TAKOVÉ OKAMŽITĚ VYVINULI TLAK NA REPREZENTANTA ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI

Vlastníci bytů, kteří nesouhlasí s komunikací,dle varianty 4.

Rovněž zdůrazňujeme, že nesouhlasíme s případnou komunikací mezi dalšími bloky na ulici Řezáčova.

Jméno příjmení	bydliště	datum	podpis
[redacted]			



(8)

Stavební bytové družstvo Průkopník
Foltýnova 1
Brno
635 00

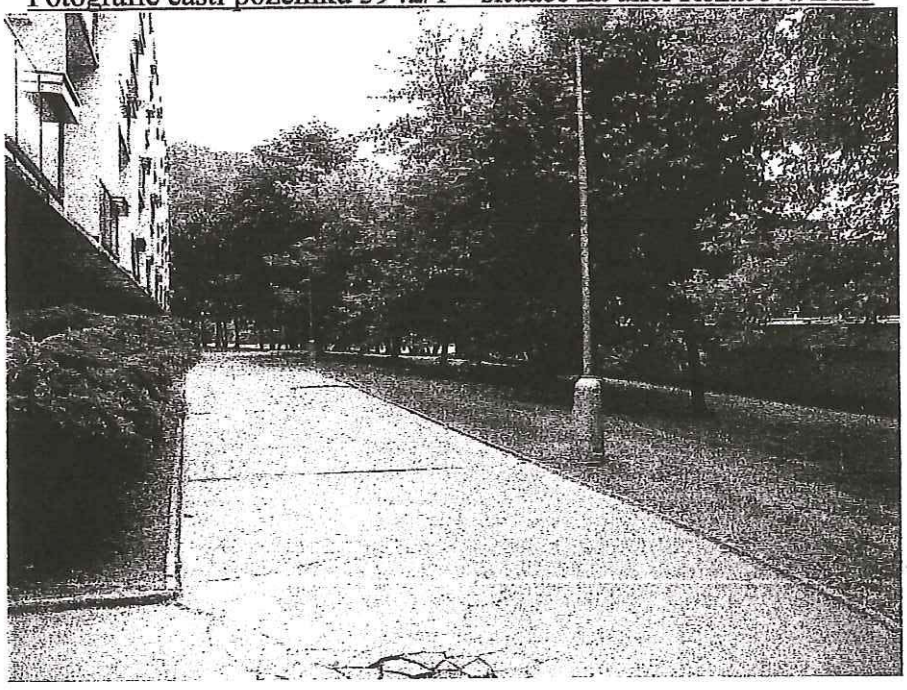
Odbor životního prostředí MMB
Kounicova 67
BRNO
602 00

Brno 17.5.2004

Věc
Žádost o vydání stanoviska k záměru odkoupení části pozemku p.č. 3942/1, k.ú Komín, obec Brno

Žádáme tímto o vydání stanoviska OŽP MMB k záměru odkoupení části pozemku p.č.3942/1, k.ú. Komín, obec Brno.
Stanovisko bude doloženo k žádosti, podané na Magistrát města Brna dne 12.5.2004 pod č.j. 5548. Formulář návrhu k dispozici s majetkem města je přiložen.

Fotografie části pozemku 3942/1 – situace na ulici Řezáčova Brno



Děkujeme za vyřízení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ *k datu:12.05.2004 09:31*

Okres: 3702 Brno-město
Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610585 Komín
List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podí.*
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 601 67	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3942/1	14315	ostatní plocha	zeleň	

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva* - Bez zápisu

D *Jiné zápisy* - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1

POLVZ:104/2000 Z-1400104/2000-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 601 67 *RČ/IČO:* 44992785

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - Bez zápisu

KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město

Vyhotoveno: 12.05.2004 09:31:51

Vyhotovil: Zehnalová Eva

Řízení PÚ: 3909/2004

Podpis, razítko: [redacted]

SBD PRŮKOPNÍK
08. 2004
č.j.: 7240

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

601 67 Brno, Kounicova 67

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna
oddělení ochrany a tvorby životního prostředí
referát posuzování vlivů na životní prostředí

[redacted]

Váš dopis zn.:
Ze dne: 22.7.2004
Naše značka: ŽP/37313/04/JN

Vyřizuje: Jana Novotn[redacted]
Tel: 54217 4564
Fax: 54217 4509

Datum: 2004-08-25

SBD Průkopník
Foltýnova 1
635 00 Brno

Prodej části pozemku p.č. 3942/1, k.ú. Komín

Předložený návrh na dispozici s majetkem města se týká prodeje části pozemku p.č. 3942/1, k.ú. Komín o výměře 100m^2. Pozemek se nachází mezi garážovým dvorem a chodníkem před bytovým domem Řezáčova č.2, 4, 6, 8. Jako návrh využití nemovitosti je uvedeno ponechání stávající zeleně.

Místním šetřením bylo zjištěno, že předmětná část pozemku tvoří součást veřejného prostranství - udržované zeleně s množstvím hodnotných vzrostlých stromů. Vzhledem k uvedenému požadujeme, aby pozemek nadále zůstal v majetku města jako veřejná zeleň.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
Odbor životního prostředí
MA[redacted]

Kopie : MO MMB
Příloha: originál formuláře z MO MMB

255 podpisů

Úřad městské části Komín
Ing. Eva Joklová
Vavřinecká 15
624 00 BRNO

SBD Průkopník
[redacted]

NÁMITKY
k zastavovací studii kolonie rodinných domů u ulice Řezáčova.

1. Navrhovaná obslužná komunikace není v situačním plánku zakreslena v udaném měřítku, ale účelově posunuta k řadě garáží. Tím je nereálně zvětšen odstup plánované komunikace od domu Řezáčova 2 – 8. Dle ČSN 73 6110 musí být tato komunikace široká 7,5 m a dle vyhlášky č. 137 Ministerstva pro místní rozvoj musí od garáži dodržet odstup 3 m. Silnice by od domu Řezáčova 2 – 8 byla vzdálena pouze 9,5 m, asi 4 m od stávajícího asfaltového chodníku.

2. Dle ČSN 73 6110, § 27 musí být ochrana před hlukem a ostatními škodlivými vlivy zajištěna již v urbanistickém řešení dostavby. V tomto omezeném prostoru je to velmi obtížně proveditelné. A v předloženém situačním plánku není tento problém řešen.

3. Zamýšlené výstavbě obslužné komunikace padne za oběť nejméně 60 vzrostlých stromů.

4. Sídliště Komín II bylo před 30-ti lety stavěno jako uzavřené a ani ve výhledových územních plánech se nepočítalo s žádnými dodatečnými dostavbami. Tato skutečnost byla zastupitelstvím městské části Komín respektována ještě v usnesení č. 48 z roku 2001 a zápis ze zasedání zastupitelstva č.75 z roku 1998.

5. Výstavba 12 rodinných domků znehodnotí životní prostředí a i finanční hodnotu nejméně 32 bytů.

6. Jak budou řešeny případné škody na stávajícím domě a garážích způsobené těžkým stavebním provozem? Ještě jsou v živé paměti problémy rodinných domků na Jundrovské ulici při výstavbě trolejbusové vozovny.

7. Lidé bydlící v domě Řezáčova 2 – 8 navrhují, část parcely před domem odkoupit a začlenit k parcele domu.

V souvislosti s touto zamýšlenou výstavbou obslužné komunikace se nabízí několik otázek, na které bychom rádi dostali kvalifikované odpovědi.

a) Proč se nevyužije stávající obslužná komunikace z ulice Pastviny, která vede až k patě stavebních parcel? Po její opravě by se vyřešil i přístup k retenční nádrži, a mohl by vzniknout technický vjezd do zadní části hřbitova.
   Došlo by k odlehčení dopravy po ulici Hlavní. Toto řešení by plně zapadalo do dopravní koncepce přímého vedení dopravy na Absolonovu a Pastviny.
b) Proč se neprodlouží stávající obslužná komunikace pod hřbitovem až ke stávajícím parcelám?
c) Pokud se jedná o další výstavbu v Komíně, je zde řada parcel, které by neovlivnily bydlení ve stávající zástavbě.
d) Současný neutěšený vzhled stavebních parcel po neuváženě zrušené zahrádkářské osadě by šel jednoduše vyřešit začleněním pozemku do ochranné zóny lesa na Palackého vrchu.

V Brně dne 22. března 2004.

Zapsal: [redacted]

č.p. 3641
8.9.2004
Úřad městské části m
Brno - Komín
Vavřinecká 15, 624 00 Brno
KATEŘINA SCHWARZOVÁ

[redacted]

Odbor výstavby a plánování ÚMČ
Brno Komín
Vavřinecká 15
624 00 Brno

V Brně 7.9.2004

Věc: Žádost o změnu RP ÚMČ Brno-Komín v souvislosti s tvorbou nového Územního plánu města Brna

Žádáme, aby v souvislosti s tvorbou nového Územního plánu města Brna a tudíž i ÚP městské části Brno-Komín byla zohledněna v pořadí již třetí akce námitek k plánované komunikaci na parcele č.3942/1 (ostatní plocha) k.ú. 610585 Komín a to ve smyslu **úplného zrušení tohoto záměru. Žádáme, aby se tato komunikace v zadání ÚP již nevyskytovala.**

Od r. 1998 jsme svůj jasný nesouhlas vyjádřili již třikrát. Připomínky ve všech případech podepsali zástupci všech 210 rodin bydlících v bytových domech na Řezáčově ulici i majitelé družstevních garáží, jichž se tento záměr rovněž dotýká. Komunikace by nevratně zdevastovala životní prostředí 32 rodin tohoto bytového domu. Zamezila by přístupu k jedinému, obyvateli vybudovanému a volně přístupnému hřišti v této části Komína. Její výstavba by znamenala vykácení více než 60 vzrostlých stromů. Měla by za následek enormní zvýšení prašnosti, hlučnosti, bezpečí obyvatel a jejich dětí. Totálně by znehodnotila kvalitu bydlení a cenu nemovitosti. Za třicet let obyvatelé této komínské části odvedli mimořádné množství práce na zvelebení obce a zlepšení životních podmínek všech obyvatel včetně úpravy parcely U Žlebu a jejího okolí. Proto považujeme uvedenou komunikaci za výsměch všemu našemu úsilí a současným představitelům obce děkujeme za uznání.

Své stanovisko jsme podpořili i tím, že jsme požádali o odkoupení tohoto pozemku prostřednictvím správce nemovitosti, kterým je SBD Průkopník. Věříme, že zatížení rozpočtu 32 rodin s více dětmi nebo osamělými lidmi částkou převyšující 30.000,- Kč je dostatečným výrazem našeho odporu k tomuto záměru obce.

Za obyvatele domu

[redacted]

(9)

ÚMČ Brno - Komín

Statutární město Brno, Městská část Brno - Komín,
Vavřinecká 15, 624 00 Brno

s t a r o s t a

Doporučeně na doručenku

[redacted]

Sp.zn.: [redacted] Vyřizuje: Dr. Dobrovolná 41260280 Brno 1.10.2001

Věc: **Petice proti Dopravnímu napojení lokality "U žlebu"**

Vážený pane inženýre,

Zastupitelstvo Městské části Brno - Komín na 106. řádném zasedání které se konalo dne 19.9.2001 pod usnesením k bodu 4/ přijalo následující **usnesení:**

ZMČ **nesouhlasí** s variantou dopravního napojení lokality "U žlebu", ve které je nová komunikace napojující rozvojové území "U žlebu", vedena mezi domy Řezáčova 10-16 a Řezáčova 18-24 a nesouhlasí s žádnou variantou, která umísťuje komunikaci mezi bloky ul. Řezáčova.

Žádáme Vás, abyste toto stanovisko Zastupitelstva městské části Brno - Komín, prostřednictvím petičního výboru, dále tlumočil ostatním členům.

S pozdravem

Statutární město Brno
Městská část Brno - Komín
starosta

[redacted]

starosta
Městské části Brno - Komín

MMB/0305818/2020
Námitky

MMB/0305818/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s napojením lokality Kn-8 mezi domem Řezáčova 2-8 a garážovým dvorem.
Námitka je neopodstatněná, neboť v Návrhu nového ÚPmB je pro příjezd k lokalitě Kn-8 z ulice Řezáčova vymezena plocha veřejného prostranství za garážovým dvorem, nikoliv mezi garážovým dvorem a bytovými domy.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0305827
Příl.:

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

7637

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh územního plánu města Brna

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305827/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4b0

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Líšeň, pozemky parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Brno - Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	pozemky parc č. [redacted]

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Využívám svého práva vlastníka pozemků parc č. [redacted] v nejbližší době pak dalších pozemků v zájmovém území k.ú. Líšeň, a podávám svoje námitky proti Návrhu územního plánu města Brna, pro k.ú. Líšeň, území mezi ulicí Novolíšeňskou a Trnkovou, v jeho části zahrnující zmíněné pozemky („zájmové území“).

V současné době, podle dosud platného Územního plánu města Brna, jsou předmětné pozemky v zájmovém území, stejně jako přilehlé pozemky ve směru k zástavbě sídlištěm Líšeň, určeny k využití ve skupině SO s IPP 0,8 (viz Příloha č. 1).

V Návrhu územního plánu města Brna je mými zájmy dotčené území změněno na využití jako rozvojové ve skupině W/v3. Tedy na plochu komerční vybavenosti, IPP 1, pro stavby výšce 6m až 16m.

S tímto návrhem z hlediska svých zájmů a potřeb na využití předmětných pozemků **nesouhlasím**.

V Návrhu územního plánu města Brna došlo ke změně ve využití nejen mého zájmového území, ale též v plochách blíže přiléhajících. To však způsobem, který z hlediska mých záměrů na využití pozemků nevýhodný. Moje zájmové území se návrhem přesouvá do oblasti komerční vybavenosti, která je poplatná veřejnému či komunálnímu zájmu, mimo rámec developerských aktivit. Navazující území, která dosud byla také v kategorii SO, však jsou v návrhu změny na ploch B/v3 a přes ulici navazující na C/v5, tedy na stabilizované plochy bydlení, resp. stabilizované plochy smíšené obytné. (viz Příloha č. 2).

Předložený návrh mě zásadně omezuje ve využití pozemků.

Požaduji, aby v Návrhu územního plánu města Brna bylo území, jeho součástí jsou pozemky parc č. [redacted] zahrnuto z hlediska účelů využití do kategorie stabilizované plochy smíšené obytné (C/v5) nebo do kategorie stabilizované plochy obytné (B/v3).

Přílohy: 2 – dle textu

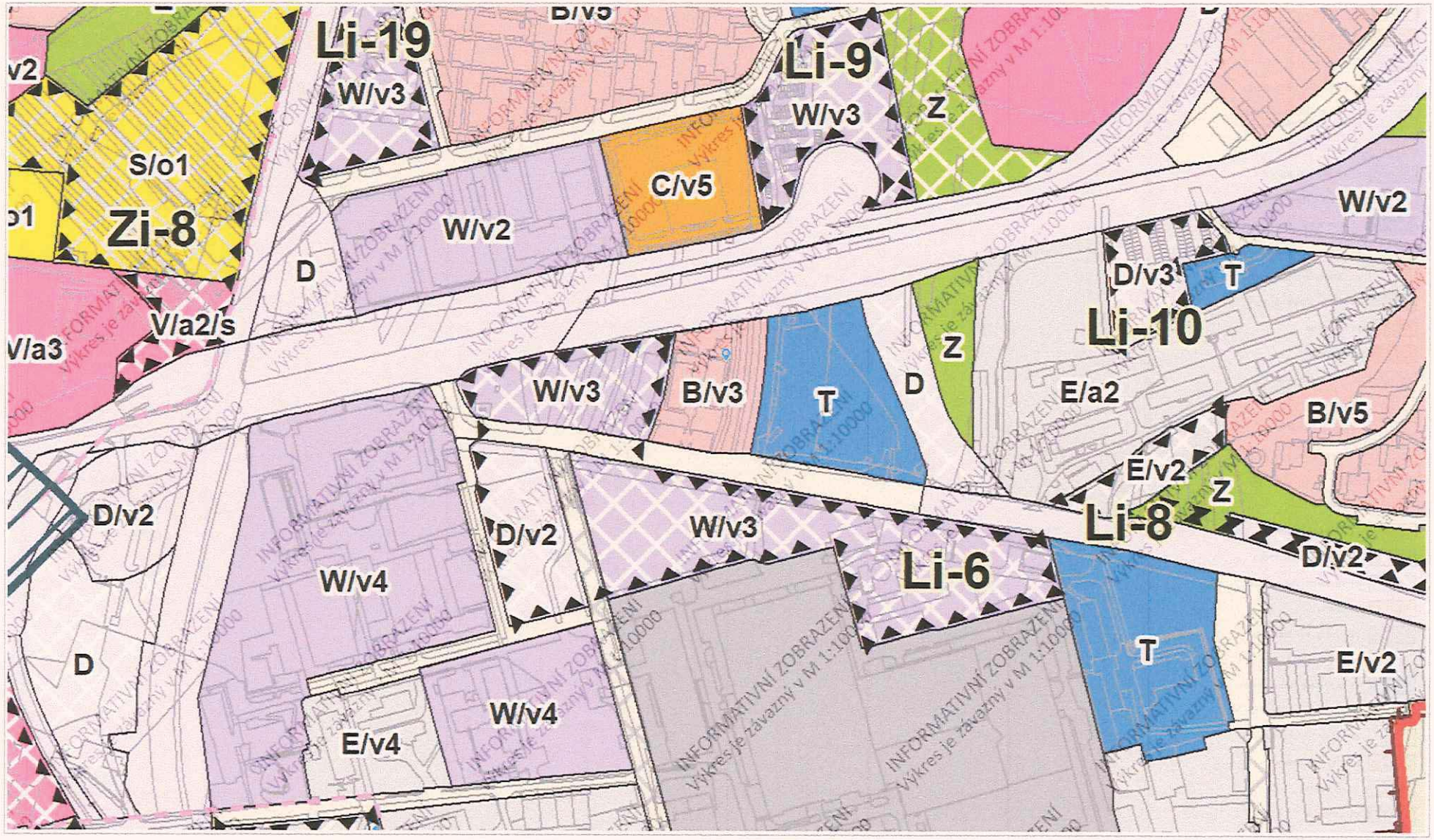
V Brně, dne 29. 6. 2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

GEOBRNO

25. 3. 2020

anonymní uživatel



100 m

1 : 3 039

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Rozvojové lokality



Koridory dopravní infrastruktury



Územní rezerva dopravní infrastruktury



Územní rezerva ostatní



Biocentrum ÚSES



Biokoridor ÚSES



Rekreační oblasti



Plocha řízeného rozlivu - Pelar Chrlice



Retenční prostor



Hranice zastavěného území vymezená k 1. 1. 2019

Správní členění



Správní hranice města Brna

Hranice katastrálních území

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



STRUKTURA ZÁSTAVBY

-/k-/- kompaktní
-/v-/- volná
-/r-/- rezidenční nízkopodlažní
-/a-/- areálová
-/o-/- stavebně omezená
-/z-/- bez zástavby

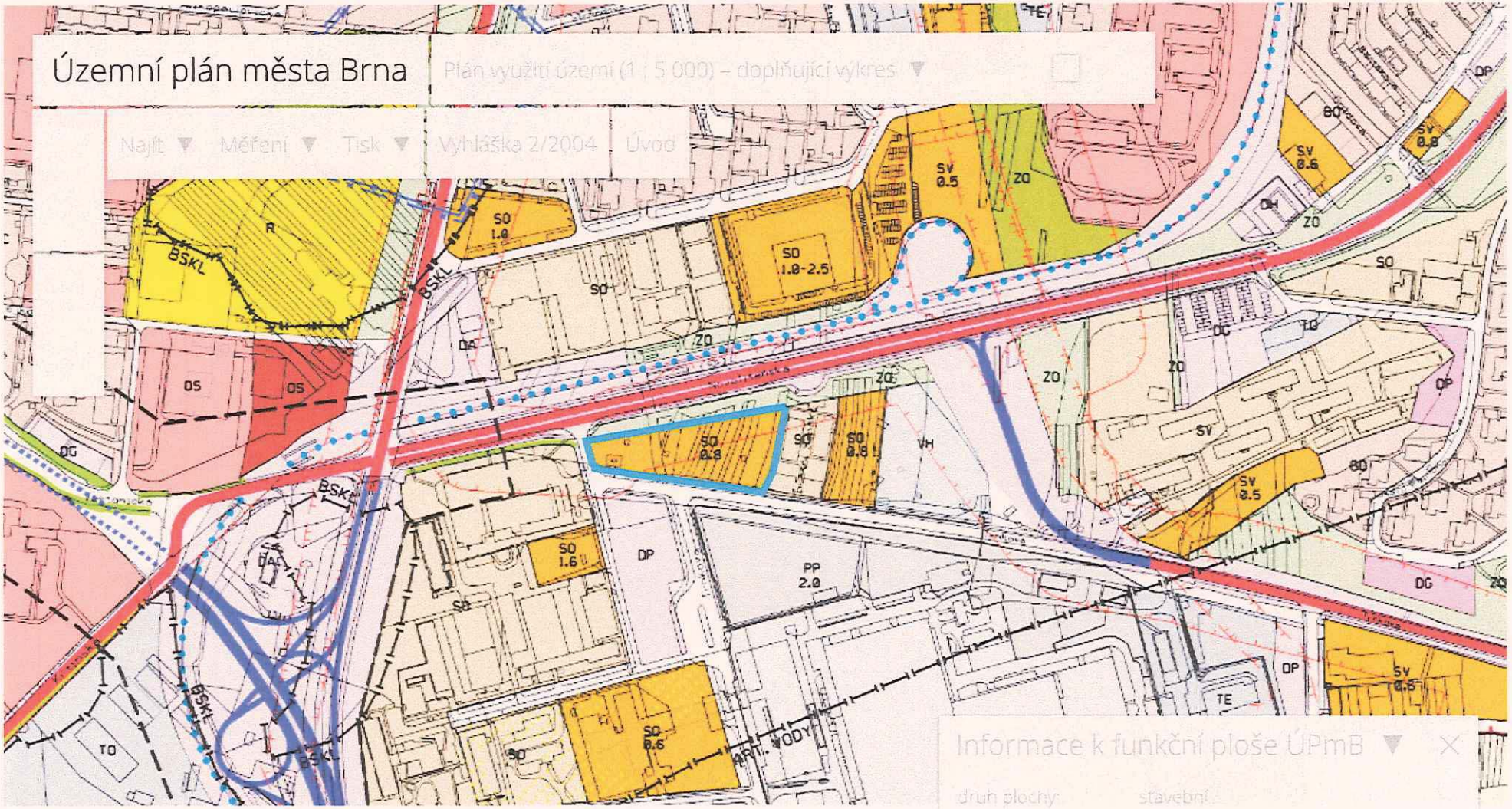
VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

-/-1/- 3 - 7 m
-/-2/- 3 - 10 m
-/-3/- 6 - 16 m
-/-4/- 9 - 22 m
-/-5/- 12 - 28 m
-/-6/- 12 - 28 m s akcentem do 40 m
-/-7/- zóna pro umístění výškových staveb

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

-/--/zoo zoologická zahrada
-/--/n přednostně pro zdravotní a sociální péči
-/--/h hřbitovy
-/--/s školství
-/--/m armáda

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY


Územní plán města Brna
Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres
Najít
Měření
Tisk
Vyhláška 2/2004
Úvod
SO 1.0
SO 1.0-2.5
SV 0.5
ZO
SV 0.8
SV 0.6
OH
SO
R
BSKL
OS
DA
DG
SO 0.8
VH
SO 1.6
DP
PP 2.0
TO
ART. VODY
TE
SV 0.5
Informace k funkční ploše ÚPmB
druh plochy: stavební
stabilita: návrhová
funkce: smíšená plocha
funkce kód: S
funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb
funkční typ kód: SO
index podl. plochy: 0.8
výměra: 9180.2 m2
1 : 5000
100m

MMB/0305827/2020
Námitky

MMB/0305827/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti, které jsou součástí pozemky 4422/32, 4422/56, 4422/57 a 4422/58, k. ú. Líšeň na plochu smíšenou obytnou C/v5 nebo bydlení B/v3. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha SO dle stávajícího územního plánu a plocha komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu jsou co do rozsahu možného využití obdobné, představuje návrh územního plánu kontinuitu v územním plánování. Plochy SO, které jsou v předmětné lokalitě vymezeny dle současného územního plánu, umožňují stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. Plochy komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu umožňují bydlení za podmínky zachování polyfunkčnosti v ploše. Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro stavby pro bydlení jsou obdobné. Cílem předmětné plochy je zajištění komerční vybavenosti ve vhodné lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Změna využití plochy není důvodná. Taktéž nelze souhlasit s podatelem, že plochy komerční vybavenosti podléhají veřejnému zájmu mimo rámec developerských aktivit. Naopak v plochách komerční vybavenosti jsou velmi často realizovány projekty soukromých developerů značného rozsahu. Prostorová regulace ve stávajícím ÚPmB a v návrhu je odlišná. Zatímco stávající ÚPmB reguluje výšku staveb nepřímo prostřednictvím IPP, návrh reguluje výšku staveb přímo prostřednictvím výškových úrovní. Vzhledem k tomuto rozdílu v přístupu způsobu, nelze tyto regulace mezi sebou porovnávat. Obecně však lze konstatovat, že výšková úroveň 3 a IPP 1 nejsou v nepřiměřeném nepoměru. Hodnota 3 je stanovena s ohledem na výškovou úroveň okolní zástavby, zejména plochy komerční vybavenosti, u kterých je zpravidla stanovena nižší hodnota úrovně zástavby - jedná se o urbanistický záměr. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání však bude v plochách s výškovou úrovní 3 možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Námitce je tímto částečně vyhověno jiným způsobem.

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

Vyhodnocení se mění takto
Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti, které jsou součástí pozemky 4422/32, 4422/56, 4422/57 a 4422/58, k. ú. Líšeň na plochu smíšenou obytnou C/v5 nebo bydlení B/v3. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha SO dle stávajícího územního plánu a plocha komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu jsou co do rozsahu možného využití obdobné, představuje návrh územního plánu kontinuitu v územním plánování. Plochy SO, které jsou v předmětné lokalitě vymezeny dle současného územního plánu, umožňují stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. Plochy komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu umožňují bydlení za podmínky zachování polyfunkčnosti v ploše. Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro stavby pro bydlení jsou obdobné. Cílem předmětné plochy je zajištění komerční vybavenosti ve vhodné lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Změna využití plochy není důvodná. Taktéž nelze souhlasit s podatelem, že plochy komerční vybavenosti podléhají veřejnému zájmu mimo rámec developerských aktivit. Naopak v plochách komerční vybavenosti jsou velmi často realizovány projekty soukromých developerů značného rozsahu. Prostorová regulace ve stávajícím ÚPmB a v návrhu je odlišná. Zatímco stávající ÚPmB reguluje výšku staveb nepřímo prostřednictvím IPP, návrh reguluje výšku staveb přímo prostřednictvím výškových úrovní. Vzhledem k tomuto rozdílu v přístupu způsobu, nelze tyto regulace mezi sebou porovnávat. Obecně však lze konstatovat, že výšková úroveň 3 a IPP 1

MMB/0305827/2020
Námitky

nejsou v nepřiměřeném nepoměru. Hodnota 3 je stanovena s ohledem na výškovou úroveň okolní zástavby, zejména plochy komerční vybavenosti, u kterých je zpravidla stanovena nižší hodnota úrovně zástavby - jedná se o urbanistický záměr. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bylo pro opakované veřejné projednání v plochách s výškovou úrovní 3 umožněno, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Tento návrh územního plánu však nebyl zastupitelstvem města schválen a byl vrácen pořizovateli k přepracování. Určený zastupitel v této fázi uplatnil podnět na úpravu výškového zónování, načež bylo na základě nového prověření zpracovatelem stanoveno, že v plochách s výškovou úrovní 3 nemohou být lokální dominanty umisťovány vůbec. Námitce se tedy nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305835/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4b8

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

7638

NÁMITKA / [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0305835
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ŽABOVŘESKY, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka a nesouhlas s návrhem ÚP města Brna, umístění koridoru podzemní dráhy Zy/71.

V plánu je výstavba BD v přízemní s obchodní galerii a suterénním parkováním, horní patra bydlení. Z grafické části navrhovaného ÚP a ani z osobního jednání na OUPR není možno zjistit jaká budou omezení pro již 7 let plánovanou výstavbu. Na protější straně byl v nedávné době vystaven podobný BD, nicméně nikdo není schopen říci jaká měl omezení, jež se budou pravděpodobně týkat i mé plánované výstavby.

6.3.2013- žádost o prodej sousedního pozemku p.č. [redacted] tím sloučením s mými pozemky pro vybudování příjezdové komunikace

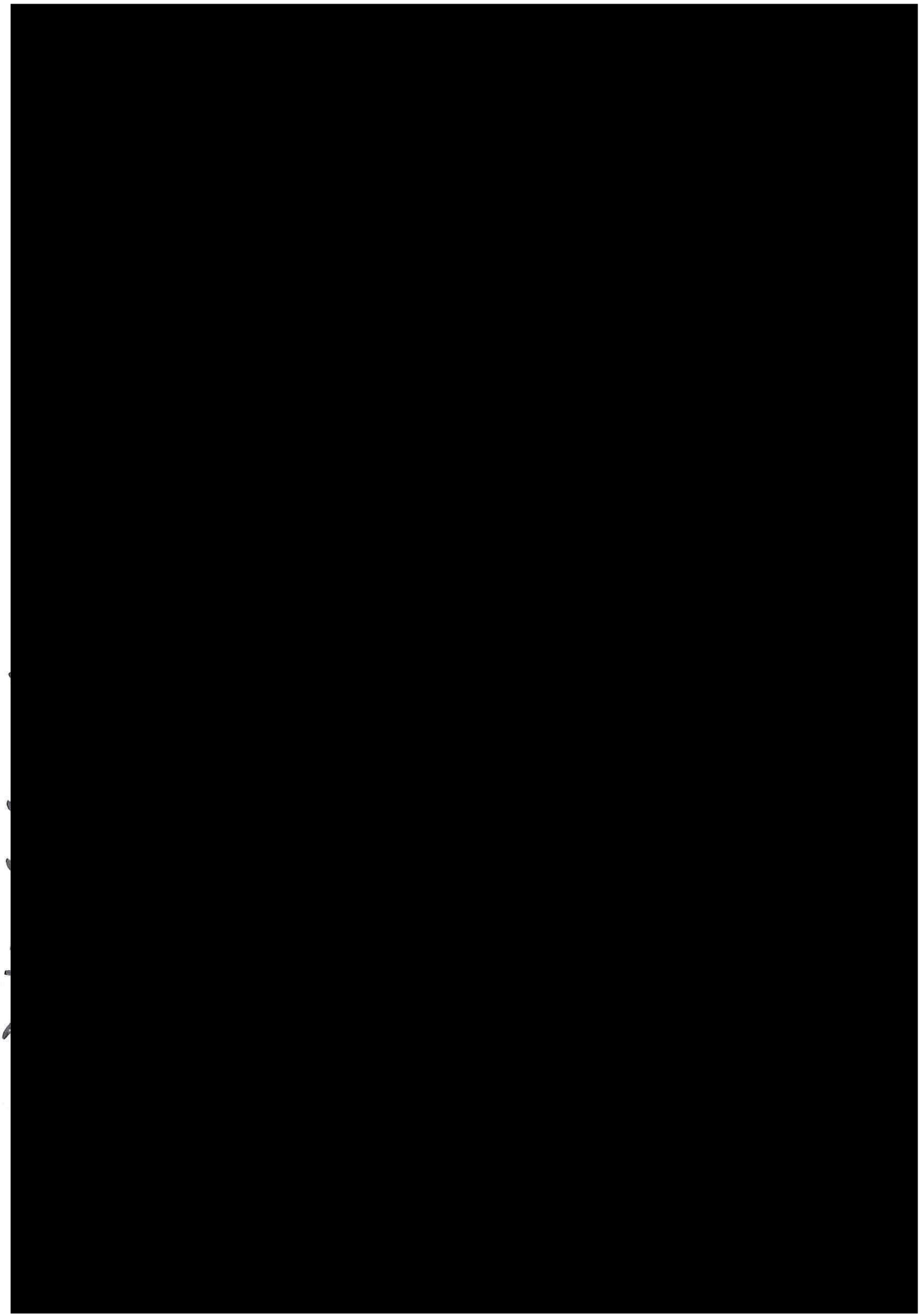
26.6.2013-zastupitelstvo městské části Žabovřesky odložilo projednání prodeje a vyzvalo k předložení územního rozhodnutí o umístění stavby a využití území. Vzhledem k indexu IPP 0,5 bylo požádáno o změnu ÚP na IPP 2,5 a to 30.12.2015 na OUPR Brno.

Ve starém a stále platném ÚP byla dráha také zakreslena vč. vyznačení, že ulice Sochorova bude městskou třídou, avšak bez jakéhokoliv zákresu omezení do mých pozemků.

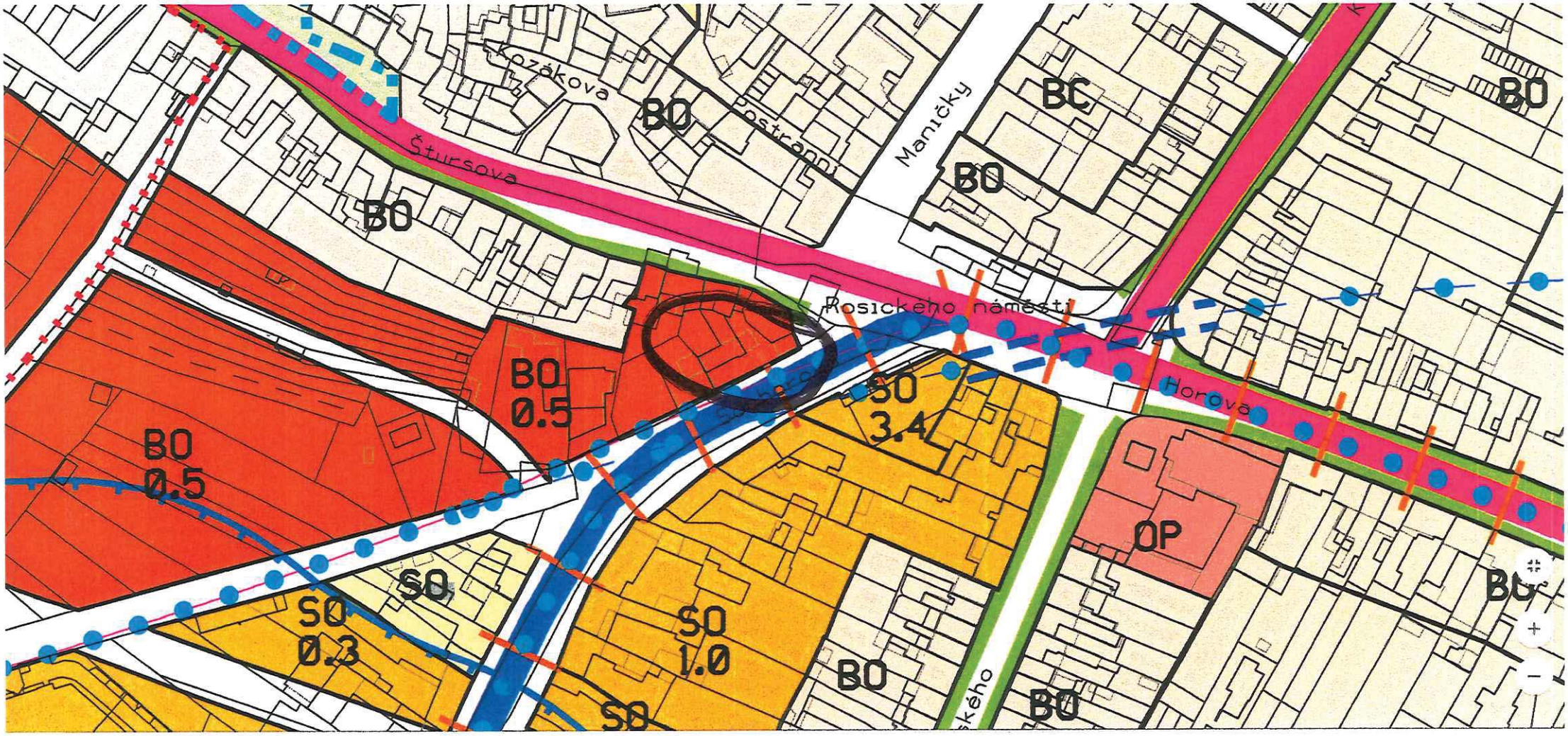
Z výše uvedených důvod nesouhlasím s návrhem ÚP města Brna, umístění koridoru podzemní dráhy Zy/71 přes mé pozemky.

V Brně 29.6.2020

[redacted]

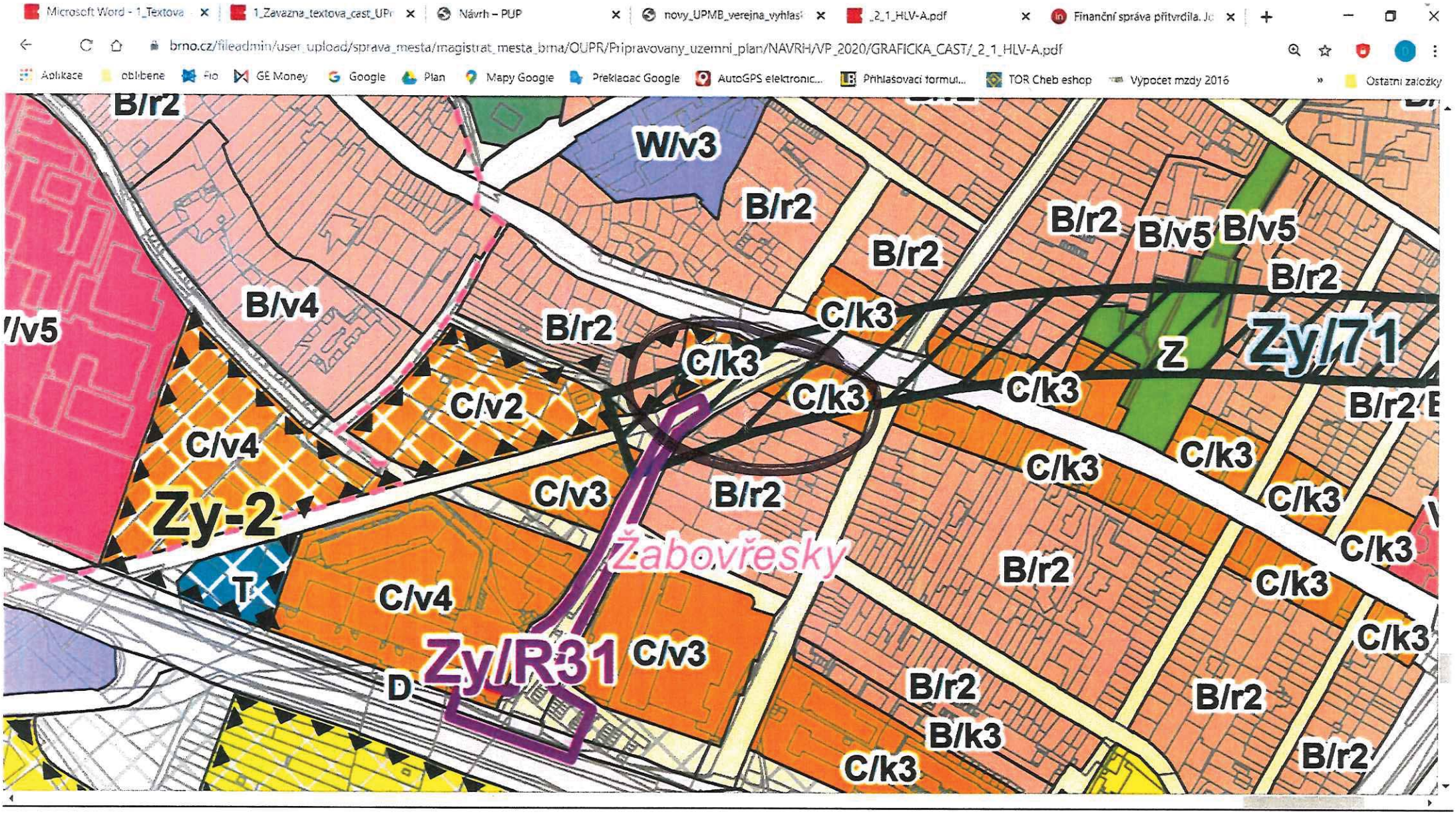


ÚP BRNO 1994



Kozákova
BO
Postranní
Maničky
BC
BO
Štursova
BO
BO
Rosického náměstí
BO
0.5
SO
3.4
Horova
BO
0.5
OP
SO
SO
0.3
SO
1.0
BO
BO
SO

NÁVRH ÚP BRNO 2020



MMB/0305835/2020
Námitky

MMB/0305835/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru záměru Zy/71 v části ulice Sochorovy a Rosického náměstí.
V současném územním plánu je pro záměr vymezena návrhová trasa, ovšem odlišným grafickým zobrazením.
V rámci vyznačení záměru Zy/71 se nejedná o trasu, ale o koridor, ve kterém je možné předpokládat vedení podpovrchového úseku dopravní stavby. Přesná trasa bude předmětem podrobnějších dokumentací a v současné době nelze stanovit případné dotčení území.
Konkrétně pozemky podatele jsou součástí plochy změn smíšené obytné C/k3.
Z výše uvedených důvodů 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: 30.06.2020
MMB/0305843/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4bc

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

7639

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	*Návrh územního plánu města Brna*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0305843
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení /~~ Název společnosti	PS - estate delta, s.r.o.
~~Datum narození/~~ Identifikační číslo	01857053
~~Trvalé bydliště/~~ sídlo	Vídeňská 153/119b, 619 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území *Židenice*, parc č. *7852/47, 7852/49, 7856/6, 7858/6, 7851/18*

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	*Brno – Židenice*	
Katastrální území	*Židenice*	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*p.č. 7852/47, 7852/49, 7856/6, 7858/6, 7851/18*	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

1-2

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch změn – městské zeleně. V rámci námitky požadujeme **změnu klasifikace plochy na plochu k bydlení s volnou strukturou zástavby a zachování původního vedení komunikace** spojující ulici Slatinská a Bělohorská.

1-2

Odůvodnění:
Soukromé pozemky jsou v přímém kontaktu s bytovou zástavbou bez možnosti veřejného využití. Lokalita zahrad je ve většině plochy neudržovaná bez možnosti přístupu jejich majitelů. Stávající územní plán uvažuje s umístěním komunikace spojující ulici Slatinskou a Bělohorskou. Komunikace dovoluje rozvoj lokality severovýchodním směrem, kde se nacházejí zmíněně pozemky zahrad. Budoucí možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu dovoluje rozvoj plochy pro bydlení.

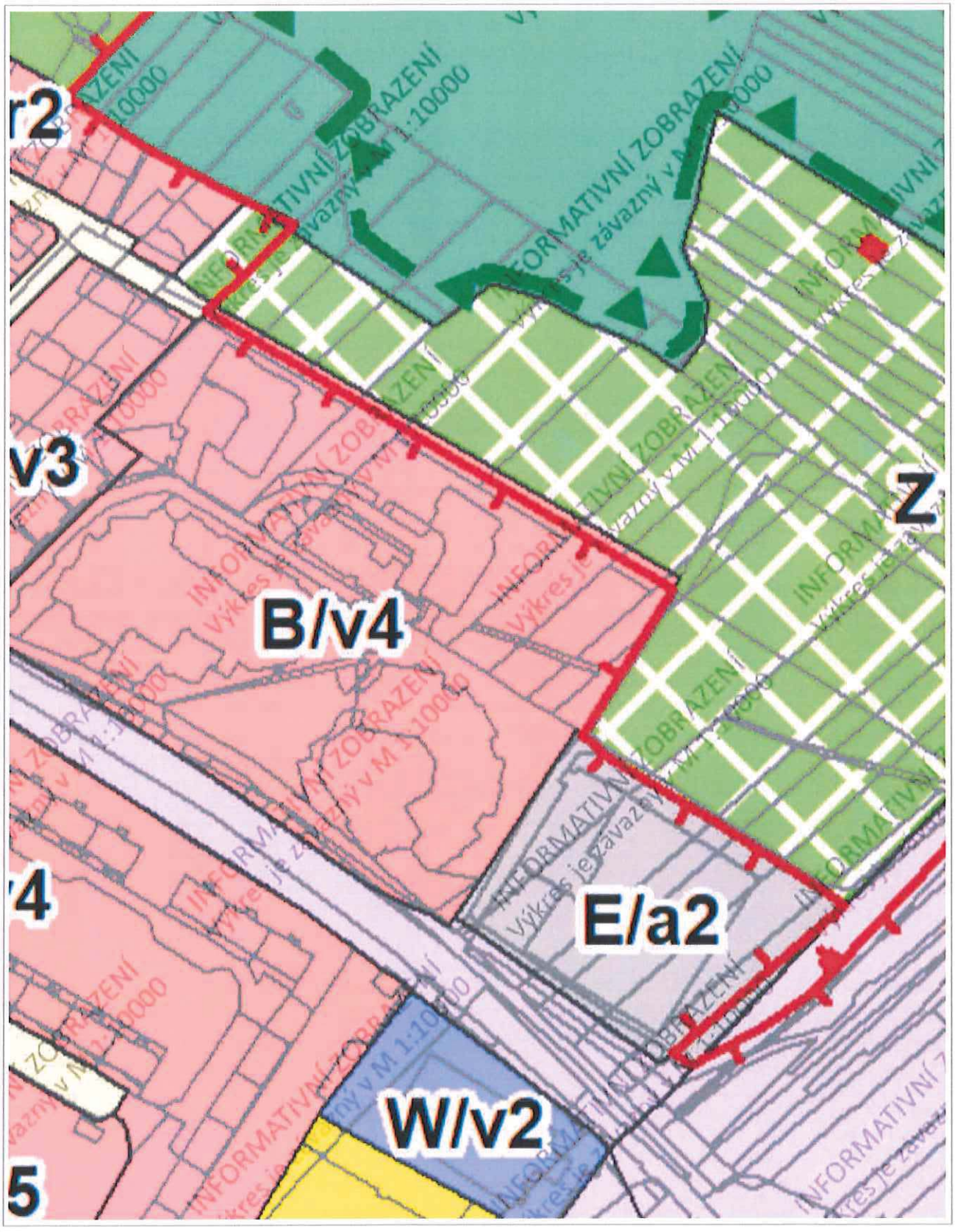
V *Brně* dne 30.6.2020	Podpis: Ing. Jaroslav Hanák ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

29. 5. 2020

anonymní uživatel



50 m

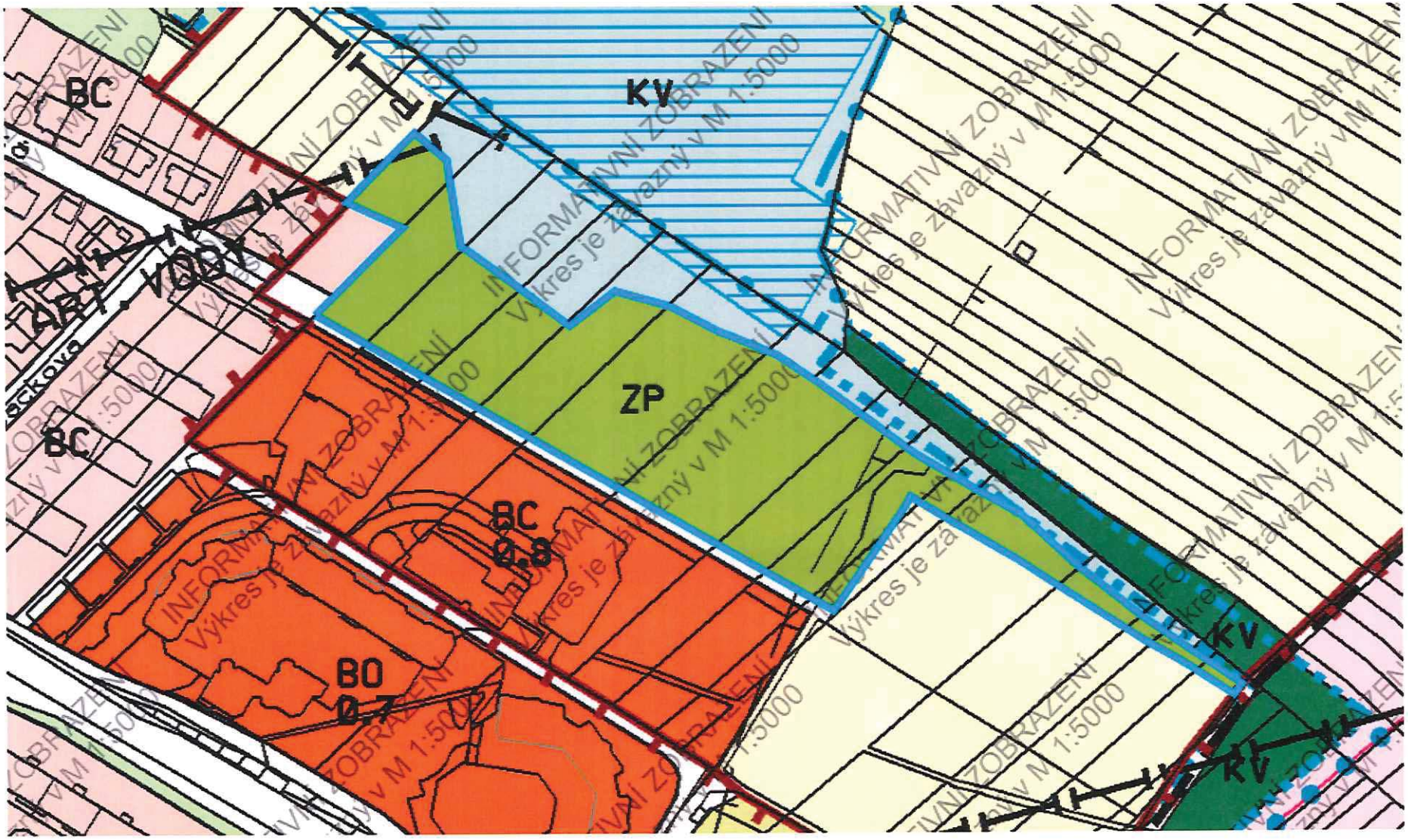
1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY


7851/4
7851/5
7851/1
7851/14
7852/1
7851/15
7851/16
7852/46
7851/17
7852/47
7851/18
7851/19
7852/12
7852/48
7858/6
7856/6
7856/15
7852/49
7856/7
7858/1
7852/60
7852/13
7858/2
7852/52
7852/28
7852/50
7859/6
7858/3
7852/11
7858/8
7852/31
7852/32
7852/10
7859/5
7859/3
7859/2
7859/10
7853/18
7856/5
7853/20
7859/4
7859/11
7861/5
7859/9
Pod Novou horou
7861/4
7859/8
7859/7
7861/6
7861/7
7857/1
7860/2
7857/2

Výřez platného územního plánu



MMB/0305843/2020
Námitky

MMB/0305843/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Toto území bylo plánováno pro rozvoj složky městské zeleně dlouhodobě. Zeleň je vymezena v platném ÚPmB i v I. a III. variantě Konceptu nového ÚPmB (2011). Proto zde byla plocha městské zeleně Z vymezena i v návrhu nového ÚPmB pro veřejné projednání v roce 2020.
Plocha městské zeleně Z byla vymezena pro budoucí realizaci. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou dotčené pozemky v soukromém vlastnictví, nejsou ve vlastnictví města, byla by realizace městské zeleně pravděpodobně nereálná. Vzhledem k návaznosti lokality na již existující plochu bydlení, prověření lokality pro bydlení ve II. variantě Konceptu nového ÚPmB (2011) a vzhledem k četným námitkám vlastníků pozemků v této lokalitě, byla na základě pokynu pořizovatele předmětná lokalita vymezena v návrhu nového ÚPmB (v r. 2021) jako zastavitelná plocha bydlení B/r2, rozvojová lokalita Zi-19. S ohledem na přírodní zázemí lokality (sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím) byla vymezena zastavitelná plocha bydlení B/r2 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.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Komunikace může být součástí stavebních ploch, aniž by byla samostatně vymezena jako veřejné prostranství. Nicméně požadovaná plocha pro veřejné prostranství (mj. komunikaci) byla návrhu nového ÚPmB v roce 2021 doplněna. Veřejné prostranství, jehož součástí bude komunikace, je tak jasně vymezeno.

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

7642

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305857/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4c6

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

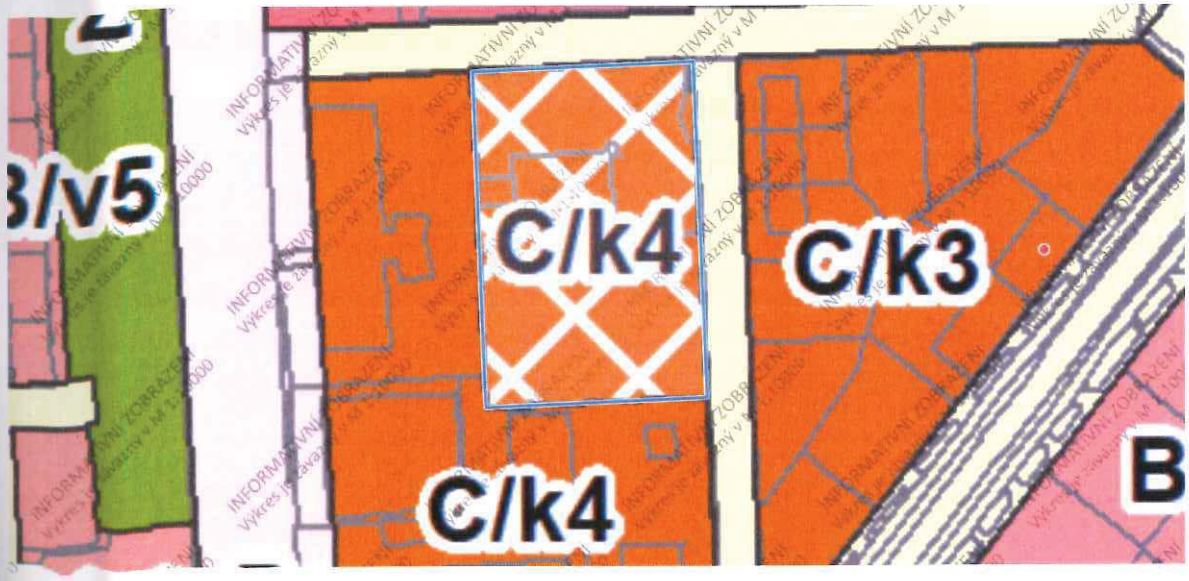
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0305857
Přl.:

Podatel		
Typ subjektu:	Právnická osoba	
Název organizace:	IMOS development otevřený podílový fond	
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha	
Kontakt:	Kontaktní osoba:	[redacted]
	Email:	
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Štýřice p.č. 598, 599/1, 599/2	

Námitka	číslo:	1

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme následující námitku ke grafické části nového ÚPmB: výšková úroveň zástavby, požadujeme stanovení výškové úrovně zástavby 6 (12-28 m s akcentem do 40 m).
Pro stanovení vhodné míry stavebního využití území jsme nechali vypracovat studii pro dostavbu stávající lokality od arch. Pelčáka. Hmotový model této studie zajišťuje dobrou provázanost nových budov se stávající zástavbou. Současně navržené výškové regulativy neodpovídají ani stávající okolní zástavbě, ani navržené změně současného platného územního plánu, který tuto lokalitu řeší s intenzitou zástavby dle námi přiložené studie. Dostavbou by se docílilo vizuálně i hmotově sourodé lokality. Z výše uvedených důvodů, tímto žádáme o stanovení výškového úrovně zástavby 6 (12-28 m s akcentem do 40 m), který využití území stanovuje v souladu se studií, z níž řez a situaci přikládáme jako přílohu tohoto podání. Studie vhodně řeší návaznost na okolní zástavbu a doplňuje ji o výškovou dominantu, která nedosahuje ani výšky nejvyšších z okolních budov. Zároveň již proběhlo projednání změny současného územního plánu (43+), který v této lokalitě určuje zastavitelnost s indexem podlažních ploch 3.0, který je vhodně využitelný při zástavbě ve výškové úrovni 6.

Námitka číslo 1 (zákres)

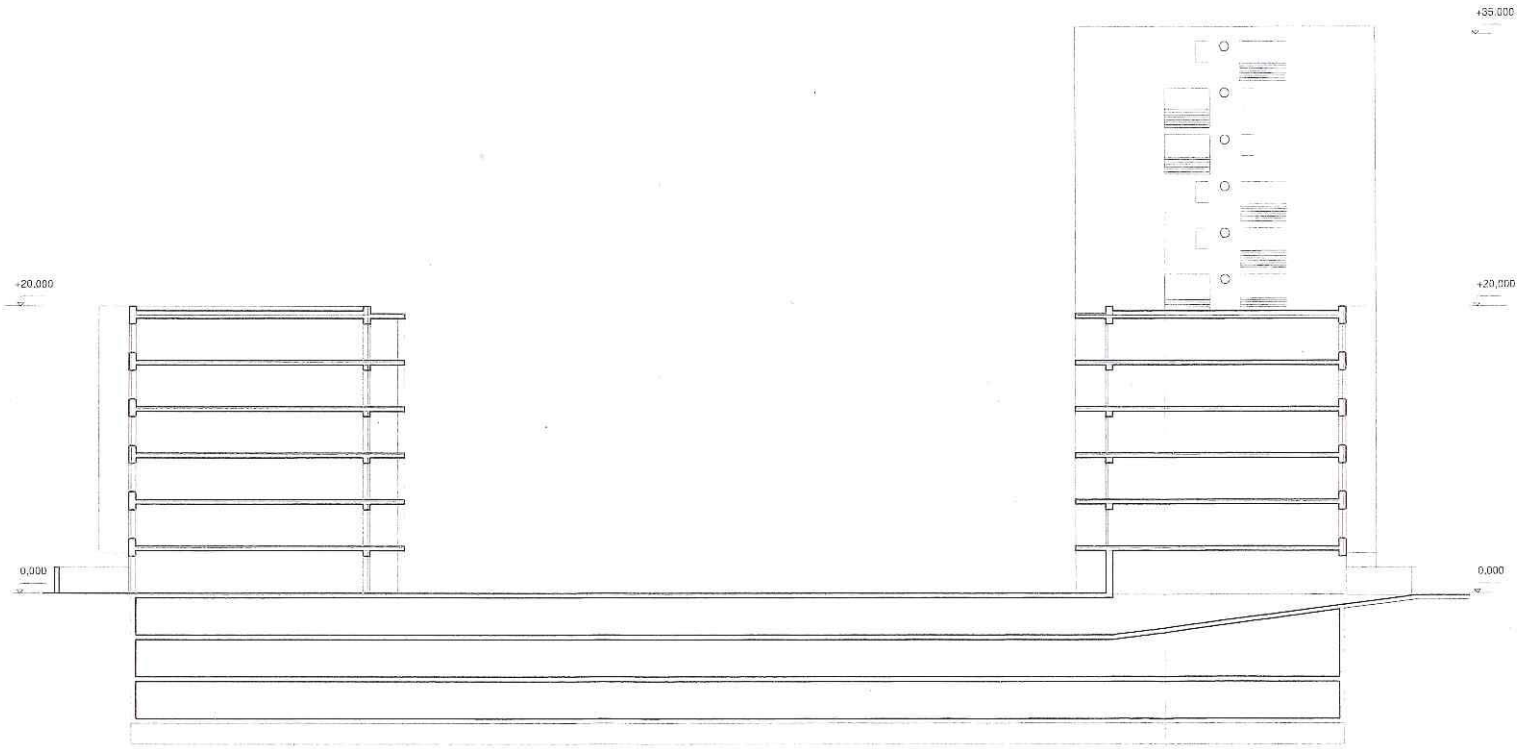


V BRNĚ dne 29.6.2020

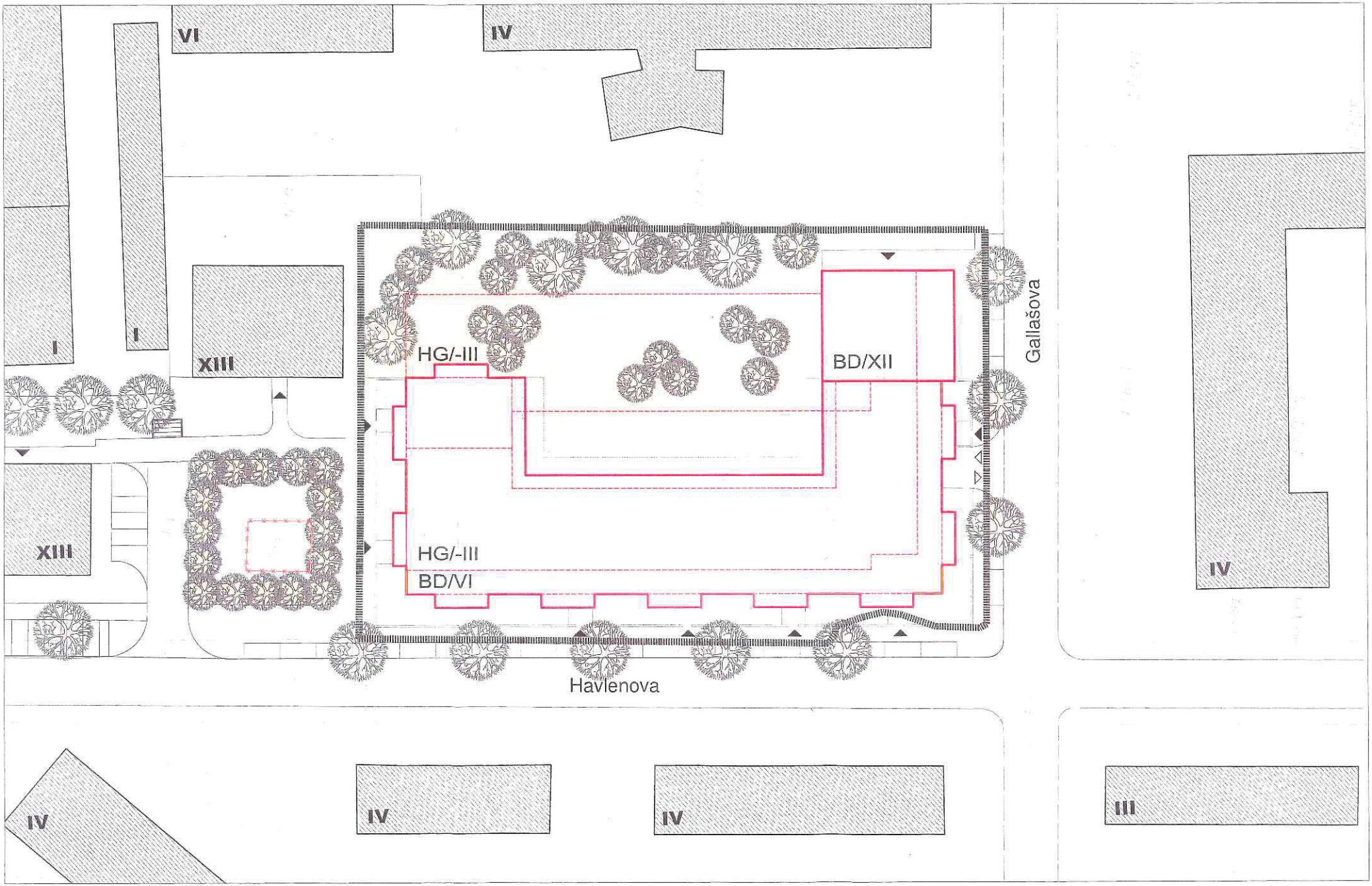
Podpis [redacted]

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

vřený podílový fond
86 00 Praha 8
: CZ684019680
adresa:
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno



BYTOVÝ DŮM, UL. HAVLENOVA, BRNO	ARCHITEKTONICKÁ STUDIE	Pelčák a partner architekti	08	ŘEZ	únor 2011	revize 08/2018	1 : 333



BYTOVÝ DŮM, UL. HAVLENOVA, BRNO	ARCHITEKTONICKÁ STUDIE	Pelčák a partner architekti	01	SITUACE	únor 2011	revize 08/2018	1 : 500

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

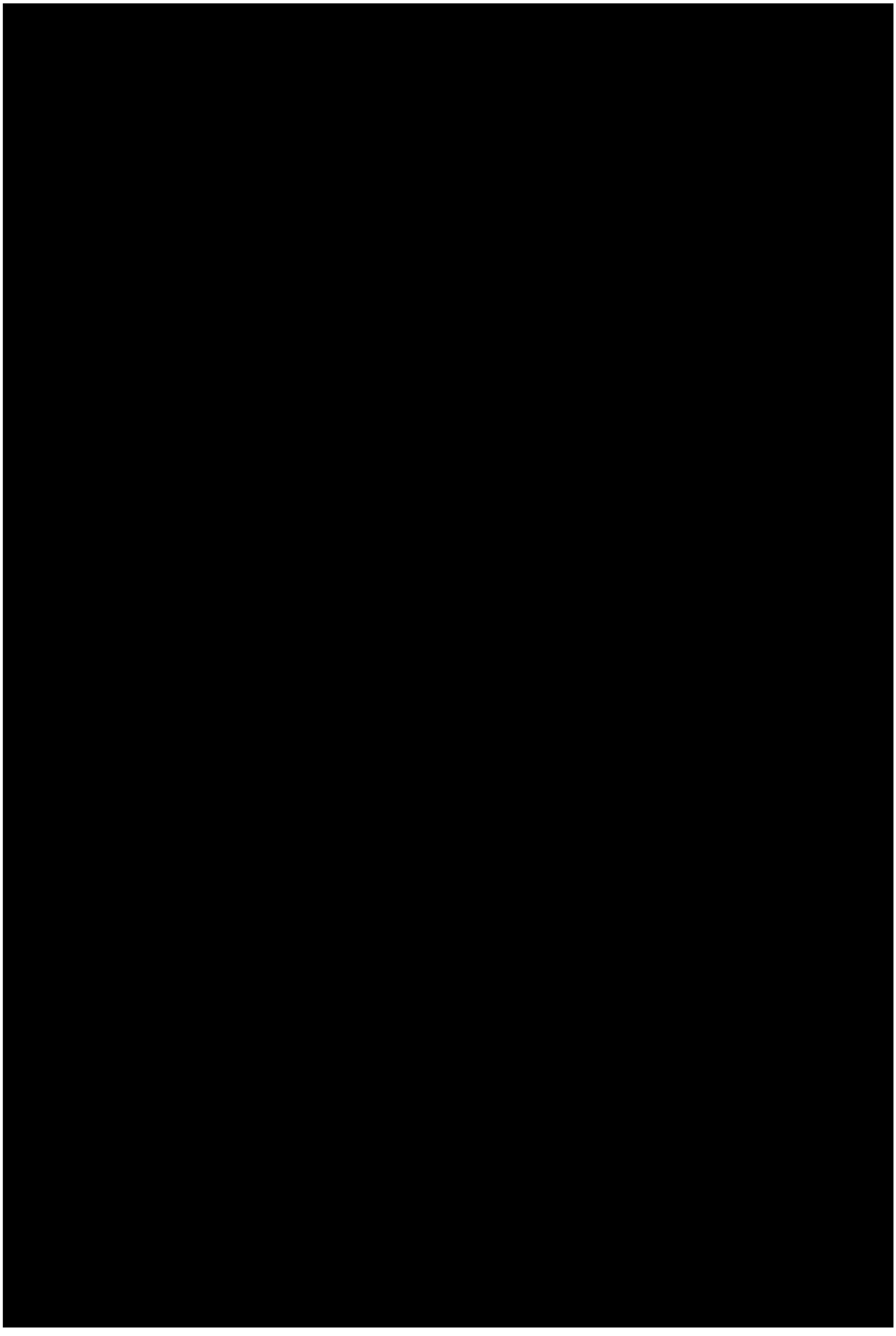
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0305857/2020
Námitky

MMB/0305857/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatel vyjadřuje požadavek, aby v návrhové ploše C/k4 v nároží ulic Gallašova a Havlenova byla zvýšená výšková úroveň ze 4 na 6. Výšková úroveň 6 je charakteristická pro rozvojová území v širším centru a je stanovena pouze pro dvě lokality, kterými jsou Jižní čtvrť a Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna). Jedná se o velká území pro rozvoj zcela nových městských čtvrtí, proto tuto výškovou úroveň nelze použít pro ojedinělé plochy v území. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět. Stanovená výšková úroveň 4 zohledňuje polohu plochy v území, navazující výškovou úroveň stávající zástavby a odpovídá výškové úrovni plánovaného projektu kromě nárožní dominanty. Vzhledem k četným požadavkům na možnost umístění lokálních dominant mimo uvedené 2 lokality s úrovni 6, budou výškové úrovně o přípustnost těchto staveb v jiných územích doplněny. Požadavku tak lze vyhovět jiným způsobem. Výšková úroveň 4 má například možnost umístění lokální dominanty do 40 m.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav. Pro úplnost pouze uvádíme, že nově na základě přehodnocení výškových úrovní z podnětu určeného zastupitele v plochách s výškovou úrovní 4 mohou lokální dominanty dosahovat maximálně 12 metrů nad stanovenou výšku.

7643

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305863/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739c4c9

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305863
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel				
Typ subjektu:	**Právnická osoba**			
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**			
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha			
Kontakt:	**Kontaktní osoba:**	Vařbuchta Petr	**Datum narození:**	
	Email:	varbuchta@imosdevelopment.cz	**Telefon:**	736165562
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Žabovřesky p.č. 5274/111			

Námitka	číslo:	1

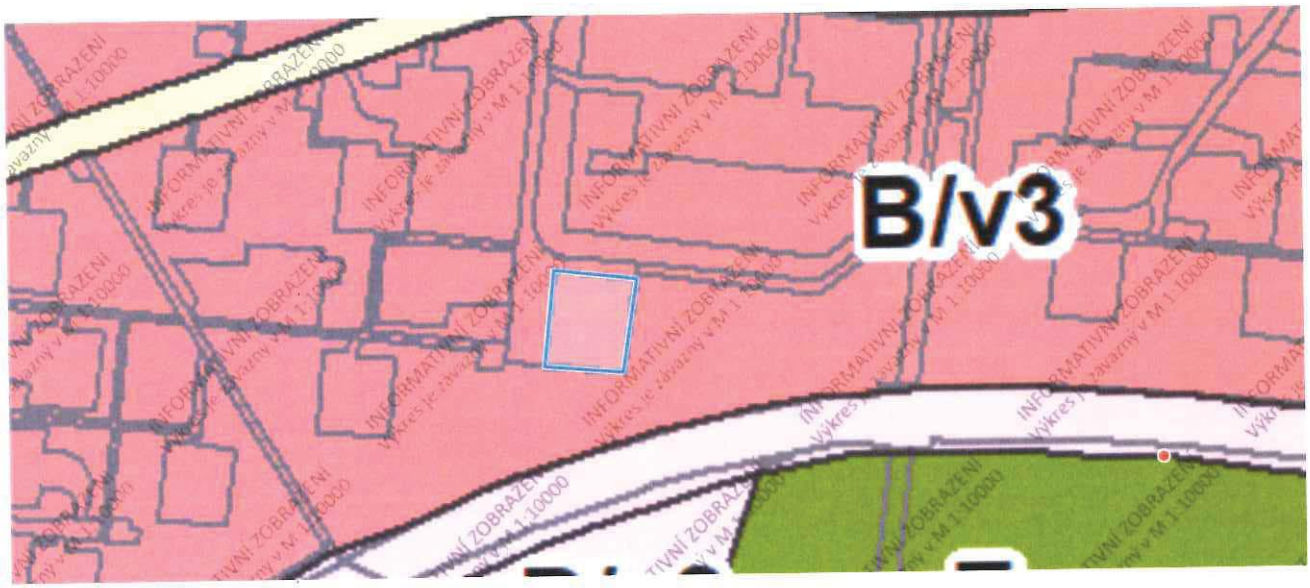
1-2

Jako vlastníci dotčených pozemků podáváme námitku ke grafické a textové části návrhu územního plánu města Brna a to k ploše B/v3. Na námi vlastněných pozemcích je umístěna nevyužívaná budova, kterou plánujeme odstranit a na celém předmětném pozemku plánujeme vybudovat stavbu, která bude v souladu se stavebnětechnickými požadavky na objekty, a která doplní stávající zástavbu o pětipatrový (5) objekt. Okolí je tvořeno objekty o stejné podlažnosti.
Požadujeme, aby v této stabilizované ploše byla umožněna tato zástavba v souladu se stávající změnou územního plánu a s nutností kompenzovat zeleň na okolních městských pozemcích.
Současně je tato plocha předmětem schválené změny současného územního plánu města Brna č. B177-15/0 (43. soubor).

1-2

Přílohou přikládáme: situaci a řez

Námitka číslo 1 (zákres)



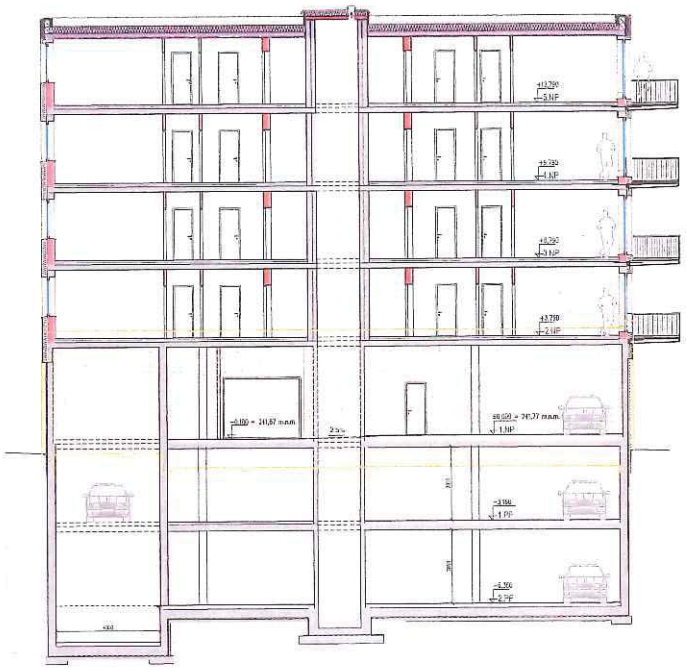
V Brně dne 29.6.2020

Podpis

[redacted]

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

otevřený podí fond
/3, 186 00 Prah
DIČ: CZ684019
vací adresa:
392/7, 615 00 Br



IMOS development

Novostavba bytového domu Sabinova
Žabovřesky, parc. č. 5274/111

BOOS PLAN

Martin Mrlík
BOOSplan, a.s.
Horova 68, 61600 Brno

řez
datum
studie

výkr. č. 08
22. 10. 2014
M 1:100



Výřez z katastrální mapy



Situace širších vztahů

IMOS development

Novostavba bytového domu Sabinova
Žabovřesky, parc.č. 5274/111

BOOS PLAN

Martin Mrlík
BOOSplan, a.s.
Horova 68, 61600 Brno

situace výkr.č. 01
datum 22. 10. 2014
studie -

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

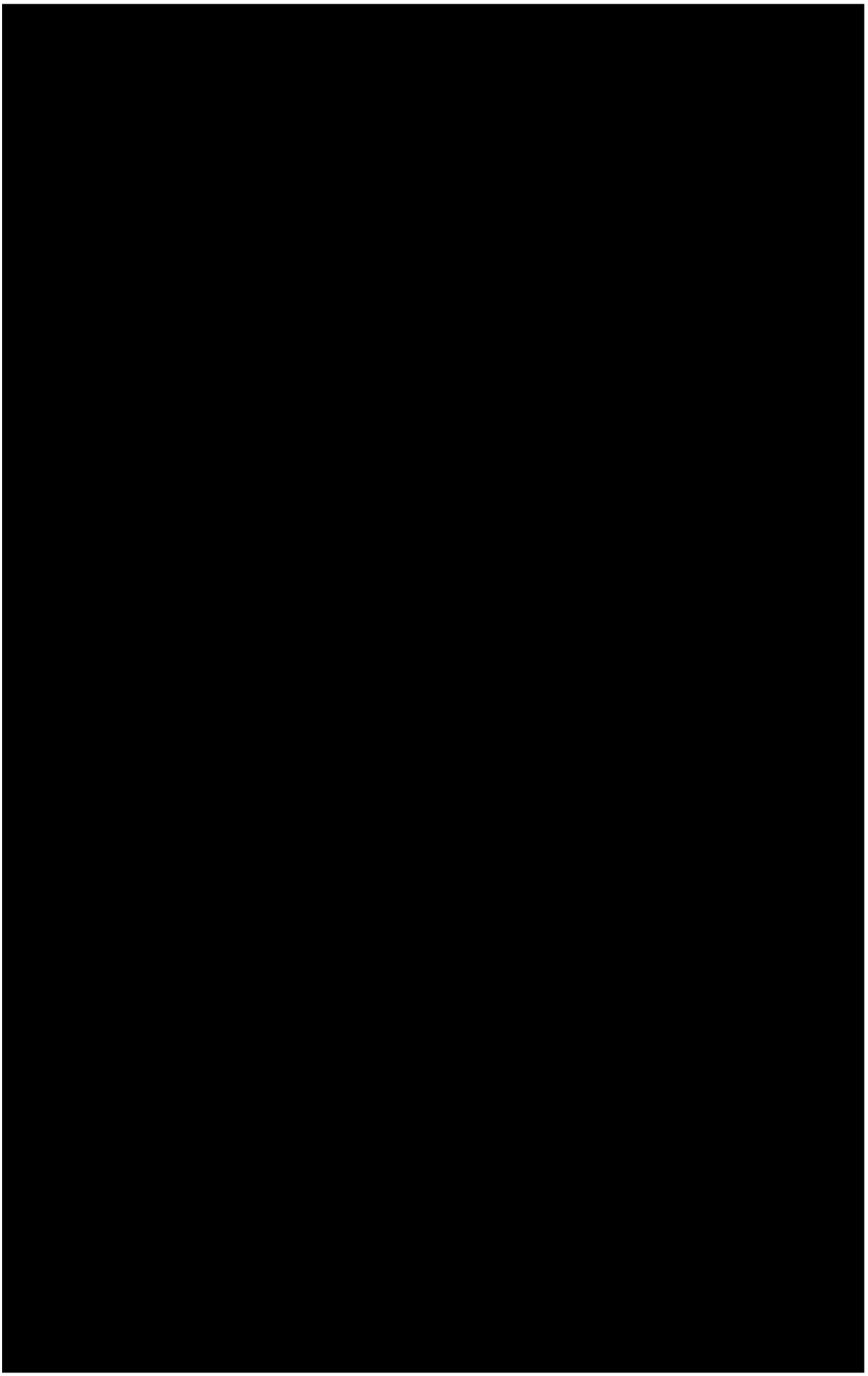
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



MMB/0305863/2020
Námitky

MMB/0305863/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V novém ÚP je předmětné území zahrnuto do stabilizované plochy B/v3. Přesto Nový ÚP umožňuje realizaci záměru – náhrada stávajícího objektu technické vybavenosti objektem BD odpovídajícímu charakteru zástavby okolních BD ve stabilizované ploše, a to na základě regulativu uvedeného v odst. 3.3.1 textové části Výroku: ve stabilizovaných plochách jsou možné dostavby za dodržení funkčního využití a specifikace prostorového uspořádání stanoveného pro plochu. Tím bylo věcné podstatě námitky vyhověno již projednaným návrhem.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

ÚPmB ve znění změny B 177/15-0/Z nabyl účinnosti v září 2020, OOP č. 6/2020. byla vymezena návrhová plocha BO s IPP 5,0. Pro samostatné vymezení funkční plochy v Návrhu nového ÚP je tato plocha podměrečná (0,1 ha).V novém ÚP je předmětné území zahrnuto do stabilizované plochy B/v3. Přesto Nový ÚP umožňuje realizaci záměru - náhrada stávajícího objektu technické vybavenosti objektem BD. Dále viz u námitky č.1. Věcné podstatě námitky bylo vyhověno již projednaným návrhem.

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

7644

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0305877/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c4d5

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0305877
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Právnická osoba**
Název organizace:	**IMOS development otevřený podílový fond**
Adresa / sídlo:	Pobřežní 620/3, 18600 Praha
Kontakt:	**Kontaktní osoba:** [redacted]
	Email:
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník dotčených pozemků v k.ú. Staré Brno p.č. 1545, 1546, 1547/1, 1547/2, 1547/3, 1547/4, 1548/1, 1548/2, 1549/1, 1550, 1551, 1554/1, 1555, 1556/1, 1557/1, 1558, 1560/1

Námitka	číslo:	1

1

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme následující námitku ke grafické části nového ÚPmB, konkrétně k rozsahu navrhované zastavitelné (návrhové) plochy C/k4.
Požadujeme rozšíření této plochy na všechny výše uvedené pozemky tak, aby bylo možné realizovat dostavbu lokality dle odsouhlasené studie městskou částí Brno – střed. Část objektů z této studie má již platné stavební povolení a bylo započato s jejich realizací.
Rozvoj lokality na našich pozemcích řeší výše uvedená studie, která byla projednána a následně odsouhlasena městskou částí Brno–střed, se kterou vlastník uzavřel Dohodu o podmínkách realizace záměru č.j. MCBS/2018/ 0121446/VYTJ, ve které se mimo jiné vlastník zavázal zrealizovat projekt dle odsouhlasené studie viz. příloha. Pro splnění závazku dle Dohody je nutné, aby byly respektovány naše připomínky k novému územnímu plánu.
Dle této studie již byly vypracovány podrobnější projektové dokumentace, byla vydána dvě stavební povolení k nárožním objektům ulic Leitnerova – Hybešova a Leitnerova – Křídlovická a byla také započata výstavba. Studie je zacílena na výstavbu bytových domů, která reaguje na stávající zástavbu jak svojí hmotou, tak tvarem. Je dodržena uliční čára i další stavebnětechnické podmínky, a dochází tak k plynulé a nenásilné dostavbě již existujících historických bloků zástavby města. Spolu s výše zmíněnou studií byla projednána a odsouhlasena dopravní obslužnost celé lokality.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	číslo:	2

2

Jakožto majitelé dotčených pozemků v dané lokalitě podáváme následující námitku ke grafické části nového ÚPmB, konkrétně ke struktuře zástavby – k.
Požadujeme definovat strukturu zástavby jako k – kompaktní s umožněním zástavby ve druhé řadě, opět s přihlédnutím k citované studii, viz naše první námitka.
Rozvoj lokality na našich pozemcích řeší výše uvedená studie, která byla projednána a následně odsouhlasena městskou částí Brno–střed, se kterou vlastník uzavřel Dohodu o podmínkách realizace záměru č.j. MCBS/2018/ 0121446/VYTJ, ve které se mimo jiné vlastník zavázal zrealizovat projekt dle odsouhlasené studie viz. příloha. Pro splnění závazku dle Dohody je nutné, aby byly respektovány naše připomínky k novému územnímu plánu.

2

Přílohou k našim námitkám přikládáme řez lokalitou, situační výkres a stavební povolení k prvním dvěma objektům.

Zároveň upozorňujeme, že součástí předmětné lokality je i pozemek 1557/2, který je ve vlastnictví České republiky. Tento pozemek je v době podání našich námitek předmětem vkladu do katastru nemovitostí, kterým se změní vlastnictví z České republiky na náš fond (V-10349/2020).

Námitka číslo 2 (zákres)



V Brně dne 29.6.2020

Podpis [redacted]

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

[redacted]elopment otevřený podílový fond
řežní 620/3, 186 00 Praha 8
5160013, DIČ: CZ684019680
Doručovací adresa:
došova 4392/7, 615 00 Brno

Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací:	MCBS/2019/0110065/KALJ
K podání:	MCBS/2019/0049213
Spisová značka:	3200/MCBS/2019/0049213
Oprávněná úřední osoba:	Jana Kaloudová, tel.: 542526418

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 23. 8. 2019
Úřad městské části města Brna, Brno-střed
Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 [redacted]
pracoviště: Mění[redacted]
Ověřil dne: 26. [redacted]

Brno 29. [redacted]

IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha obhospodařovaný investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha

Stavební povolení pro stavbu nazvanou: „Polyfunkční dům u sv. Anny", ulice Hybešova, na pozemcích par.čís. 1545, 1558, k.ú. Staré Brno, obec Brno

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
STAVEBNÍ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), projednal žádost stavebníka, kterým je společnost IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha obhospodařovaný investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha, ze dne 22.03.2019, o stavební povolení pro stavbu s názvem: „Polyfunkční dům u sv. Anny", ulice Hybešova, na pozemcích par.čís. 1545, 1558, k.ú. Staré Brno, obec Brno, s dotčenými orgány a se známými účastníky řízení.
Pro předmětnou stavbu bylo zdejším stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí dne 31.07.2018 pod č. j. MCBS/2018/0130989/PLEA, které nabylo právní moci dne 03.09.2018.
Speciální stavební úřad Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrát města Brna – vodoprávní úřad vydal rozhodnutí o povolení vodního díla pod č. j. MMB/120843/2019 dne 01.04.2019, které nabylo právní moci dne 25.4.2019.
Po přezkoumání žádosti podle ust. § 111 stavebního zákona stavební úřad rozhodl takto: stavba s názvem:

„Polyfunkční dům u sv. Anny", ulice Hybešova, na pozemcích par.čís. 1545, 1558, k.ú. Staré Brno, obec Brno

se podle ust. § 115 odst. 1 stavebního zákona
povoluje

stavebníkovi, kterým je
IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha.

Úřad městské části města Brna
Brno-střed

B R N O

Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 22.1.2020
Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 BRNO
pracoviště: Měnínská 4
24.1.202

Číslo jednací:	MCBS/2019/0204176/KALJ
K podání:	MCBS/2019/0173821
Spisová značka:	3200/MCBS/2019/0173821
Oprávněná úřední osoba:	Jana Kaloudová, tel.: 542526418

Brno 10.12.201

IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Pra
v zastoupení na základě plné moc

Stavební řízení pro stavbu nazvanou „Polyfunkční dům Křídlovická", pozemek par.čís. 1547/1, 1550, 1551, k.ú. Staré Brno, obec Brno

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), projednal žádost stavebníka, kterým je společnost IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha v zastoupení na základě plné moci o stavební povolení pro stavbu s názvem: „Polyfunkční dům Křídlovická", pozemek par.čís. 1547/1, 1550, 1551, k.ú. Staré Brno, obec Brno, s dotčenými orgány a se známými účastníky řízení.

Pro předmětnou stavbu bylo zdejším stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí ze dne 21.08.2019 pod č. j. MCBS/2019/0091768/PLEA, Speciální stavební úřad Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrát města Brna – vodoprávní úřad vydal rozhodnutí o povolení vodního díla pod č. j. MMB/443009/2019 ze dne 30.10.2019, které nabylo právní moci dne 15.11.2019.

Po přezkoumání žádosti podle ust. § 111 stavebního zákona stavební úřad rozhodl takto:

Stavba s názvem:
„Polyfunkční dům Křídlovická",
pozemek par.čís. 1547/1, 1550, 1551, k.ú. Staré Brno, obec Brno

se podle ust. § 115 odst. 1 stavebního zákona
p o v o l u j e

stavebníkovi, kterým je
IMOS development otevřený podílový fond, IČO 75160013, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha.

AMISTA

Plná moc

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená Ing. Ondřejem Horákem, předsedou představenstva,
(dále jen „**Investiční společnost**")

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**") pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8
(dále jen „**Podílový fond**")

tímto zmocňuje

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**") na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[redacted]

(dále jen „**Zmocněné osoby**"),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

(i) vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
- kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
- zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
- přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
- vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejími technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízeních;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

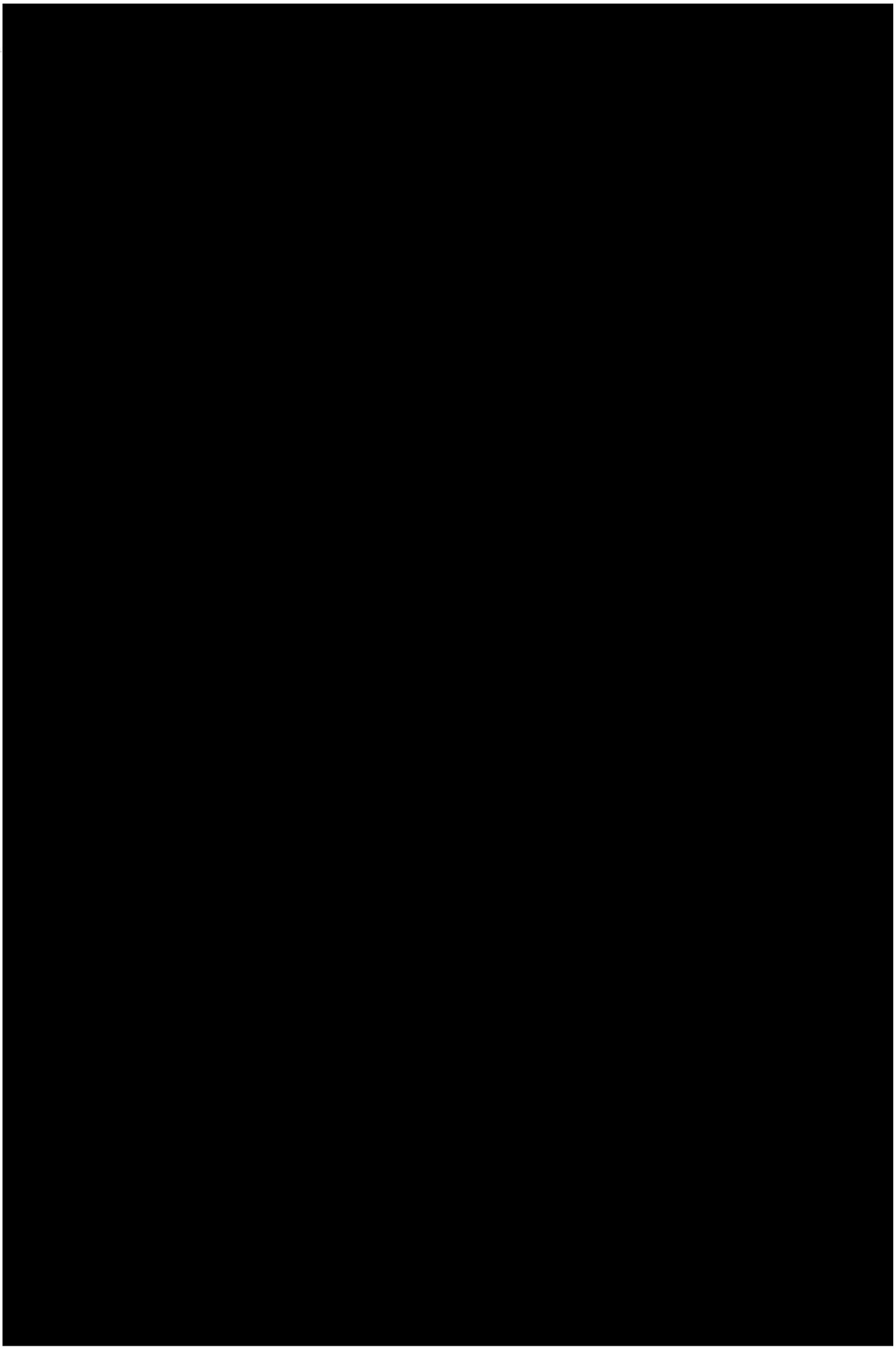
Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

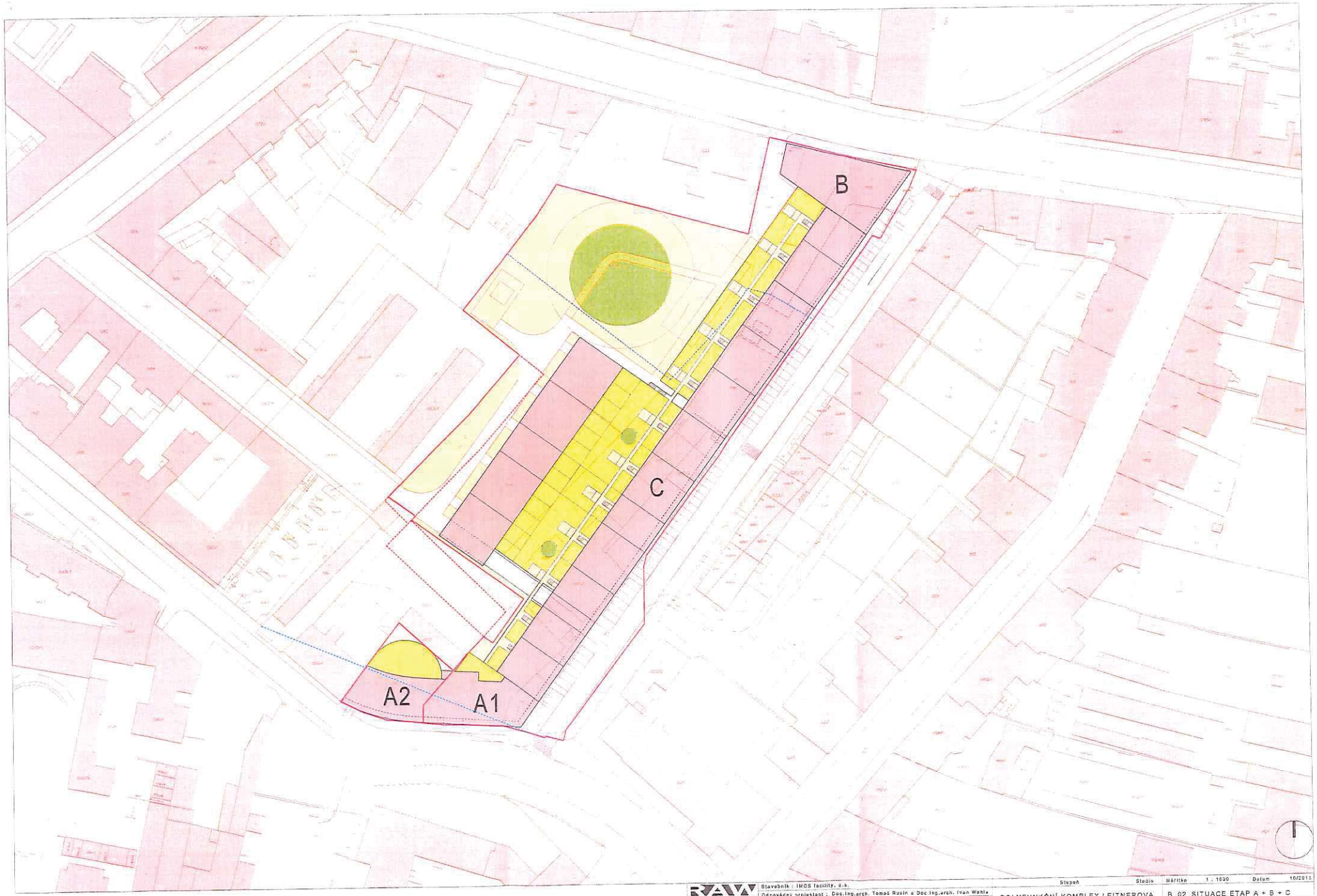
Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

[Následuje podpisová strana.]



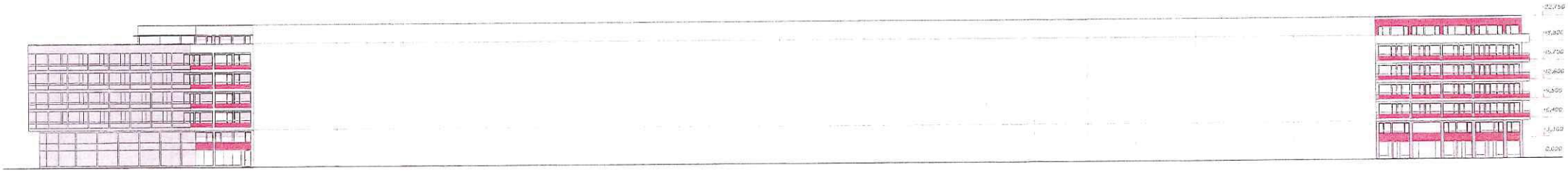


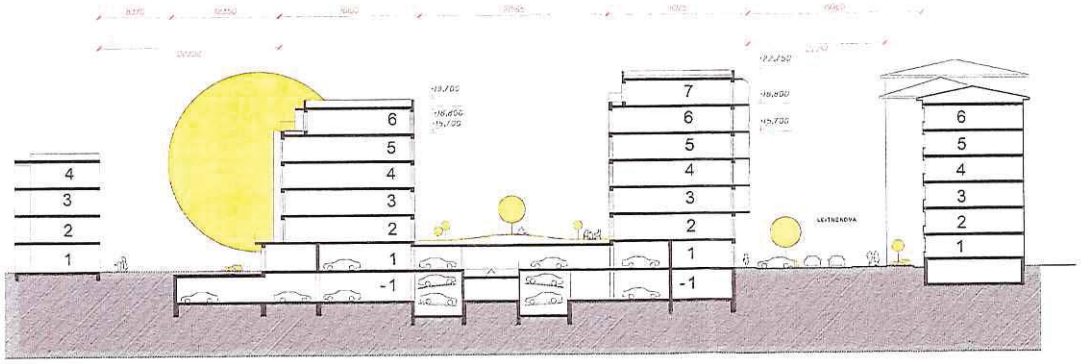
RAW Domažlická 12, Brno rew@ti.cz 0364242308 www.rew.cz	Stavebník : IMOS facility, a.s.	Stupeň	Stadio	Měřítko 1 : 1000	Datum 10/2015
	Odpovědný projektant : Doc.Ing.arch. Tomáš Rusín a Doc.Ing.arch. Ivan Wahla	POLYFUNKČNÍ KOMPLEX LEITNEROVA		B_02_SITUACE ETAP A + B + C	
	Akce : Polyfunkční komplex Leitnerova - Brno, k.ú. Staré Brno				

OBJEKT A1 + A2

OBJEKT C

OBJEKT B





± 0,000 = 201,600

RAW Stavoprojekt : INOS facility, a.s.
Odpovědný projektant : Ing. Ing. arch. Tomáš Kostr a Ing. Ing. arch. Ivan Wahla
Projektant Ing. arch. Ivan Wahla
Autorizace: ARCA Polyfunkční komplex Leitnerova - Brno, s.d. Stara Brno

Objekt | Stupeň | Měřítko 1 : 400 | Datum 10/2012

POLYFUNKČNÍ KOMPLEX LEITNEROVA

B_12_POHLEDY + REZ - ETAPA C

MMB/0305877/2020
Námitky

MMB/0305877/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je upravit rozsah návrhové zastavitelné plochy C/k4 při ul. Leitnerova dle přiložené situace, která je přílohou námitky. Vzhledem k tomu, že doložená situace zohledňuje dlouhodobě připravované projekty zástavby v této lokalitě v souladu s vymezenou návrhovou plochou platného ÚPmB, je žádoucí námitce vyhovět a rozsah zastavitelné plochy dle doložené situace upravit.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na strukturu zástavby kompaktní s umožněním zástavby v druhé řadě. Dle návrhu ÚPmB je u kompaktní struktury zástavby možná zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území (tzv. v druhé řadě) pouze v případě přímého veřejně přípustného dopravního napojení na veřejnou obslužnou komunikaci (záměrně není použita klasifikace komunikací podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; smyslem a účelem regulativu není typologie komunikace, ale veřejná přístupnost komunikace). Právě tato veřejná přístupnost komunikace má zamezit vzniku nových obytných objektů za stávající nebo navrhovanou výstavbou (vytvářející již uliční prostor) za pomoci soukromých účelových komunikací. Výjimka, která by v předmětné lokalitě umožnila nedodržení tohoto regulativu, je dle zpracovatele nepřípustná. Je tedy zřejmé, že umístění zamýšleného objektu musí dodržet podmínku o přímém napojení na veřejnou komunikaci.
Zároveň však platí, že pokud již bylo k tomuto stavebnímu záměru vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude v souladu s novým 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0306188/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739c621

7506

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0306188

Připominky k návrhu nového územního plánu města Brna

Jako majitelé pozemku a nemovitostí v k.ú. Žabovřesky, podáváme v platném termínu připomínky k návrhu nového územního plánu města Brna, pro lokalitu bloku pro bydlení mezi ulicemi Zeleného, Gogolova, Eleonory Voračické, Nárožní a Jelínkova a to v následujícím znění:

Níže podepsaní majitelé pozemků a nemovitostí si přejí v plném rozsahu zachování funkční plochy ZO dle přílohy č. 1, která znázorňuje stávající platný územní plán. V návrhu nového územního plánu je obytný blok zcelen v jeden funkční celek a tváří se jako by šlo o stabilizovanou plochu.

Skutečnost v bližším měřítku odpovídá urbanistickým řešením a rozvržením jednotlivých objektů zcela stávajícímu platnému územnímu plánu a plocha ZO svojí zelení správně určuje rozdělení tohoto celku. Ve stávající ploše ZO jsou umístěny pěší komunikace, které propojují ulice Zeleného a Eleonory Voračické. Stávajícím rozdělením na dvě stabilizované plochy (myšlením rozdělením plochy ZO) korespondují s měřítkem sousedních stabilizovaných ploch pro bydlení. Rozloha těchto stabilizovaných ploch včetně možností průchodů přes ně, je typická pro tuto část městské části Žabovřesky, která je umístěna v blízkosti Wilsonova lesa v složitém reliéfu terénu.

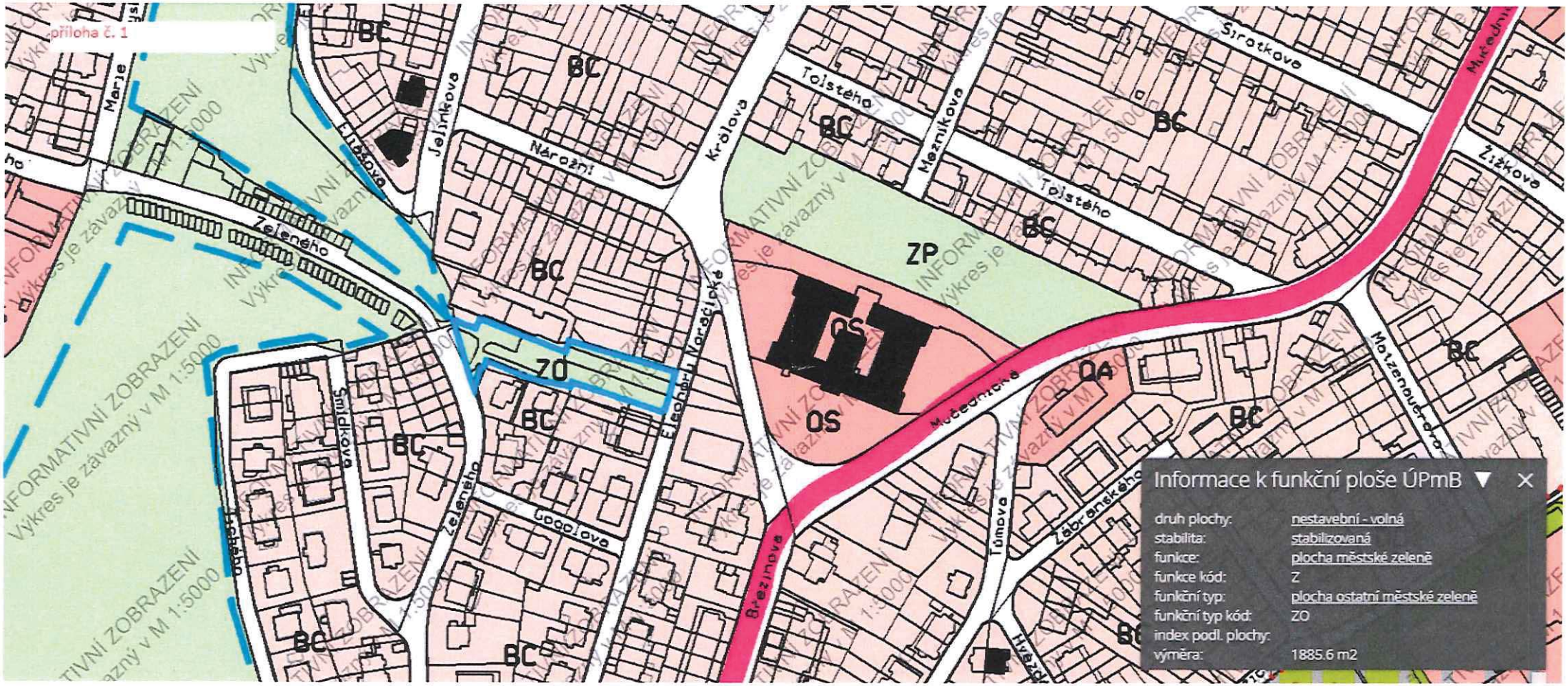
Domníváme se, že spojením těchto ploch pro bydlení v jednu plochu, by mohlo dojít k dalšímu rozvoji této stabilizované plochy a tím by došlo k znemožnění průchodu mezi těmito ulicemi.

Současný stav zcela vyhovuje potřebám dané lokalitě, která je stabilizovaná a dále by se měla pouze udržovat v současném měřítku.

Jako současní majitelé objektů a pozemku v okolí plochy ZO trváme na jejím zanechání, což měřítko územního plánu umožňuje a tím žádáme, aby pořizovatel naši námitku a připomínky zapracoval a zanesl do návrhu územního plánu.

Parc. č.	Vlastník	Bydliště	Podpis
[redacted]			




příloha č. 1
Marie
Eliášova
Jelínkova
Nárožní
Králova
Tolstého
Mezníkova
Sirotkova
Žižkova
Zeleného
Smidkova
Gogolova
Eleonóry Voráčické
Březinova
Mučednická
Matzenauerova
Zábranského
Tůmova
BC
ZP
OS
ZO
OA
Informace k funkční ploše ÚPmB
druh plochy: nestavební - volná
stabilita: stabilizovaná
funkce: plocha městské zeleně
funkce kód: Z
funkční typ: plocha ostatní městské zeleně
funkční typ kód: ZO
index podl. plochy:
výměra: 1885.6 m2

MMB/0306188/2020
Námitky

MMB/0306188/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení propojení ulic Zeleného a Eleonory Voračické plochou zeleně na městských pozemcích vč. pozemku parc. č.. 3978/15 k. ú. Žabovřesky dle stavu v platném ÚPmB je žádoucí. V kontextu okolní urbánní struktury - vilové zástavby na vlastních pozemcích - je veřejný prostor omezen na uliční prostranství. Vyznačení stávající veřejné zeleně samostatnou plochou Z vyjádří jednak prostupnost územím a jednak volné plochy pro pobyt. Tím také v vyjádří koncepci veřejných prostranství rámci okolních rezidenčních ploch.
Oddělené samostatné plochy B budou zobrazitelné.

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

7668

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 676 Brno

Podatel: [redacted]

Jméno a příjm[redacted] datum narození [redacted]

Trvale bytem [redacted]

~~Jsem~~ – nejsem* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky)

.....v katastrálním území: .....

(* nehodící se škrtněte)

Městská část Brno - Medlánky
Došlo dne 24-06-2020
Čj.: K 0306885
K vyřízení:

~~NÁMITKA~~ – **PŘIPOMÍNKA*** proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Vznáším ~~námitky~~ – připomínky označené níže křížkem:

1 ☒ Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavěnosti v k. ú. Medlánky. 1

2-6 ☒ Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací:

- mezi Komínem (resp. Bystrcí) a Medlánkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se záborem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budou[illegible]),
- mezi Medlánkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řeč
- mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící na

2-6

Statutární město Brno
Doručeno: 24.06.2020
MMB/0306885/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

☒ Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace:

- mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými kc
- mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.

7 ☒ Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3. 7

8 ☒ Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníku) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno. 8

9 ☒ Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývající ploše vymezit plochu zeleně Z. 9

10 ☒ Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přilehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti. 10

11 ☒ Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek. 11

12 ☒ Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí. 12

13 ☒ Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7. 13

14 ☒ Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K. 14

15 ☒ Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport. 15

16 ☒ Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K. 16

17 ☒ Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I. 17

18 ☒ Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h. 18

19 ☒ Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud. 19

20 ☒ Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory. 20

21 ☒ Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přiléhající části pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2). 21

22 ☒ Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřímskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B. 22

23 ☒ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole. 23

24 ☒ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medlánkám pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medlánkách (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků. 24

25 ☒ Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovicích, Ivanovice a Českou. 25

26 ☒ Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámkem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I. 26

Dále doplňuji:

Co se týká odůvodnění mé připomínky/námitky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 11/06/2020

Podp[redacted]

MMB/0306885/2020
Námitky

MMB/0306885/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.

Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.

Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu" komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci" nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

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

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medlánkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.
Vyhodnocení z r. 2020:
„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.
V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.
Tímto je požadavek zohledněn.

Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.

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

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park) – Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn

chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.
Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.

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

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)‑ Hudcova ‑ Řečkovice ‑ Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.
Dále viz odůvodnění námitky č.5

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.
Původní vyhodnocení z r. 2020:
„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánky již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty.
Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

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

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.
Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).
Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah námitky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde

ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medlánky, které navážou na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medlánky dlouhodobě postrádá novou mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení se mění takto:
V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukovaná a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechaná plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.
Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.
Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.

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

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.
Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snižování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snižování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.

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

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.
Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).
Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.
Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.

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

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.
Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6)

a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.
Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.
Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezování ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medlánkami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru

interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.
Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezování interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.
Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možnosti územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.
Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.
V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medlánky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinotvorné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.

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

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.
Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.
Námitce je vyhověno jiným způsobem.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB

z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.
Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".

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

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na zachování stávající prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánky definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Námitce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastnici požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávající prostup územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.
Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“
Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).

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

Námitka č.18

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).

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

Námitka č.19

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.
Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto námitce částečně vyhovuje.

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

Námitka č.20

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S

ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymezit odpovídající funkcí, tj. plochou V.

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

Námitka č.21

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymezit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovateli, aby požadavek MČ na plochu V prověřil.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– v upraveném návrhu ÚP nakonec vymezil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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

Námitka č.22

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto:
Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.

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

Námitka č.23

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je

žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.
Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukci jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.
Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.
Námitce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

Námitka č.24
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto:
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve

MMB/0306885/2020
Námitky

větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.
S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky
Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.
Námitce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).
Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

Námitka č.25

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou" realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).
V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.
Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy", kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy", které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné jej operativně upravovat nebo dále doplňovat.
Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách."
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.
Tímto je požadavek zohledněn.

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

Námitka č.26

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:
Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.
Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymezit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.
Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval

MMB/0306885/2020
Námitky

a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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

7669

Statutární město Brno
Doručeno: 24.06.2020
MMB/0306890/2020
listy:1 přílohy:

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územní[redacted]67, 601 676 Brno

Podatel:

Jméno a příjmení [redacted]

Trvale bytem: ... [redacted] ..

Jsem – nejsem* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo [redacted] či nebytové jed[redacted] úřad městské části [redacted] katastrálním územ[redacted]

(* nehodící se škrtněte)

NÁMITKA – PŘIPOMÍNKA* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

Vznáším námitky – připomínky označené níže křížkem:

1	☒ Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavěnosti v k. ú. Medlánky.	1
2-6	☒ Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací: ☒ mezi Komínem (resp. Bystrcí) a Medlánkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se záborem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí silnici), ☒ mezi Medlánkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Řečkovicích (R/1), ☒ mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (Me/1). ☐ Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace: ☒ mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými kopci, ☒ mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.	2-6
7	☒ Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.	7
8	☐ Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníku) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno.	8
9	☐ Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývající ploše vymezit plochu zeleně Z.	9
10	☐ Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přilehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti.	10
11	☒ Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek.	11
12	☐ Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí.	12
13	☐ Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7.	13
14	☒ Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K.	14
15	☐ Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport.	15
16	☐ Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K.	16
17	☐ Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I.	17

18 ☐ Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h. 18

19 ☒ Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud. 19

20 ☒ Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory. 20

21 ☒ Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přiléhající části pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2). 21

22 ☒ Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřímskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B. 22

23 ☐ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole. 23

24 ☐ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medlánkám pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medlánkách (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků. 24

25 ☐ Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovicích, Ivanovice a Českou. 25

26 ☐ Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámkem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I. 26

Dále doplňuji:

Co se týká odůvodnění mé připomínky/námitky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 15/6 2020

Podpi[redacted]

MMB/0306890/2020
Námitky

MMB/0306890/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.

Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.

Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu" komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci" nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

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

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medlánkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.
Vyhodnocení z r. 2020:
„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.
V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.
Tímto je požadavek zohledněn.

Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.

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

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park) – Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn

chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.
Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.

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

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)‑ Hudcova ‑ Řečkovice ‑ Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.
Dále viz odůvodnění námitky č.5

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.
Původní vyhodnocení z r. 2020:
„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánky již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty.
Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

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

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.
Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).
Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah námitky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde

ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medlánky, které navážou na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medlánky dlouhodobě postrádá novou mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení se mění takto:
V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukovaná a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechaná plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.
Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.
Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.

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

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.
Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snižování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snižování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.

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

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.
Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).
Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.
Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.

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

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.
Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6)

a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.
Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.
Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezování ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medlánkami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru

interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.
Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezování interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.
Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možnosti územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.
Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.
V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medlánky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinotvorné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.

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

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.
Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.
Námitce je vyhověno jiným způsobem.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB

z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.
Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".

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

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na zachování stávající prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánky definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Námitce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastnici požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávající prostup územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.
Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“
Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).

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

Námitka č.18

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).

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

Námitka č.19

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.
Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto námitce částečně vyhovuje.

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

Námitka č.20

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S

ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymezit odpovídající funkcí, tj. plochou V.

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

Námitka č.21

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymezit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovateli, aby požadavek MČ na plochu V prověřil.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– v upraveném návrhu ÚP nakonec vymezil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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

Námitka č.22

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto:
Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.

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

Námitka č.23

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je

žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.
Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukci jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.
Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.
Námitce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

Námitka č.24
<u>Výrok:</u>
Námitce se vyhovuje částečně.
<u>Odůvodnění:</u>
V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto:
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve

větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.
S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky
Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.
Námitce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).
Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

Námitka č.25

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou" realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).
V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.
Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy", kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy", které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné jej operativně upravovat nebo dále doplňovat.
Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách."
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.
Tímto je požadavek zohledněn.

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

Námitka č.26

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:
Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.
Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymezit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.
Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval

MMB/0306890/2020
Námitky

a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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

7670

Adresát: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 676 Brno

Podatel: [redacted]

Jméno a příjm[redacted] datum narození: [redacted]

Trvale bytem [redacted]

Jsem – nejsem* vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky)

.....v katastrálním území: .....

(* nehodící se škrtněte)

Úřad městské části Brno - Medlánky
Došlo dne: 0306898
Čj.: 24-06-2020
Vyřizuje:

~~NÁMITKA~~ – PŘIPOMÍNKA* proti Návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické/textové části .....

Vznáším námitky – připomínky označené níže křížkem:

1 ☒ Požadujeme zásadně redukovat navrhovaný rozsah záboru zemědělského půdního fondu a navrhované navýšení zastavěnosti v k. ú. Medlánky. 1

2-6 ☒ Požadujeme vypuštění plánovaných komunikací:

- ☒ mezi Komínem (resp. Bystrcí) a Medlánkami se zaústěním do ulice Turistické (navržené jako veřejné prostranství se záborem ploch polí a zahrádek v lokalitě u křížku pro budoucí silnici),
- ☒ mezi Medlánkami a Ivanovicemi od ulice V Újezdech pod kasárnami v Ře[redacted]
- ☒ mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou) a ulicí Hudcovou, ústící na[redacted]

☒ Požadujeme vypuštění plánovaných územních rezerv pro komunikace:

- ☒ mezi ulicí Turistickou (od křížku) a ulicí Purkyňovou mezi Medláneckými k[redacted]
- ☒ mezi ulicí Turistickou a ulicí V Újezdech.

2-6

Statutární město Brno
Doručeno: 24.06.2020
MMB/0306898/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

7 ☒ Nesouhlasíme s novým dopravním propojením mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3. 7

8 ☒ Požadujeme změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2, ideálně výstavbu rodinných domů a jejich funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území celých rozvojových ploch R-3 a Me-4 (méně obyvatel, méně pracovníku) a to také výrazným rozšířením ploch zeleně Z, kterých by mělo být násobně více, než je v lokalitě plánováno. 8

9 ☒ Požadujeme v rozvojové ploše Me-4 pod ulicí V Újezdech plochu V/a2 ponechat v navrhovaném umístění podél stávající komunikace, avšak její celkový rozsah zmenšit na rozsah dle stávajícího ÚP tak, aby tato plocha začínala až za křižovatkou s ulicí Nadační; ve zbývající ploše vymezit plochu zeleně Z. 9

10 ☒ Požadujeme novou výstavbu v rozvojové ploše Me-4 podmínit prověřením v rámci územní studie s ohledem na přilehlou rekreačně sportovní oblast a zachování plnohodnotného prostupu do této oblasti. 10

11 ☒ Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území Geofyziky a Medlánecké cihelny v rozvojové ploše R-8 (méně obyvatel, méně pracovníků), aby byl rozvoj těchto lokalit únosný pro stávající infrastrukturu Medlánek. 11

12 ☒ Požadujeme mezi veřejně prospěšné stavby zahrnout také komunikační propojení mezi ulicemi Renčova a Terezy Novákové pro odlehčení dopravy z Duhových Polí. 12

13 ☒ Požadujeme vypuštění územní rezervy pro bydlení v zahradách a polích v lokalitě B-6 při ulici Turistické a Vycházkové a vypuštění územní rezervy pro bydlení pod ulicí V Újezdech B-7. 13

14 ☒ Požadujeme zachovat stávající stabilizovanou plochu vysazeného a vzrostlého biokoridoru kolem Medláneckého potoka jako plochu Územního systému ekologické stability (ÚSES) – biokoridor - a dle reálného stavu masivních výsadeb kolem polní cesty na pozemku p. č. 1818 v k. ú. Medlánky vymezit plochu krajinné zeleně K. 14

15 ☒ Požadujeme v rámci katastru Medlánek vyčlenit funkční plochy na městských pozemcích pro domov pro seniory, sběrné středisko separovaného odpadu, školství a sport. 15

16 ☒ Požadujeme změnit pobytovou louku kolem tzv. Žebětínské cesty v prodloužení ulice Žebětínek (p. č. 1811 v k. ú. Medlánky) ze zemědělské plochy A na plochu krajinné zeleně K. 16

17 ☒ Požadujeme zachovat stávající prostup územím mezi ulicemi Turistickou a Vycházkovou a pozemky p. č. 1033/1 a 1033/12 v k. ú. Medlánky definovat dle reálného stavu jako zeleň Z, tzn. neměnit na zahrady I. 17

18 ☒ Požadujeme plochu vedle stromové kaple na pozemku p. č. 1353 v k. ú. Medlánky vymezit pro vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům jako plochu V/x/h. 18

19 ☒ Požadujeme změnit pozemky dostupné jen cestou kolem medláneckého rybníka (p. č. 994/1, 1000/11 a další související pozemky v k. ú. Medlánky, které byly dříve plochami H) z ploch bydlení B na plochy zeleně Z nebo K nebo plochy vodní a vodohospodářské H, jak je tomu dosud. 19

20 ☒ Požadujeme plochu části městských pozemků při ul. Rysova p. č. 985/1 a 985/19 v k. ú. Medlánky, kde se nachází zahrada MŠ a veřejná zeleň, ponechat jako plochy zeleně Z; v případě trvání požadavku na doplnění zástavby změnit na plochu veřejné vybavenosti V pro možnost vybudování domova pro seniory. 20

21 ☒ Požadujeme změnit pozemky plánované historicky jako rezerva pro novou radnici u kruhového objezdu (p. č. 985/21 a přiléhající části pozemků p. č. 985/1 a 985/2 v k. ú. Medlánky) z plochy bydlení B/r2 na plochu veřejné vybavenosti V/r2). 21

22 ☒ Požadujeme plochu mezi městským bytovým domem Jabloňová 22-28 a ulicí Kuřímskou ponechat plochy dle stávajícího ÚP jako zeleň Z, tzn. neměnit na bydlení B. 22

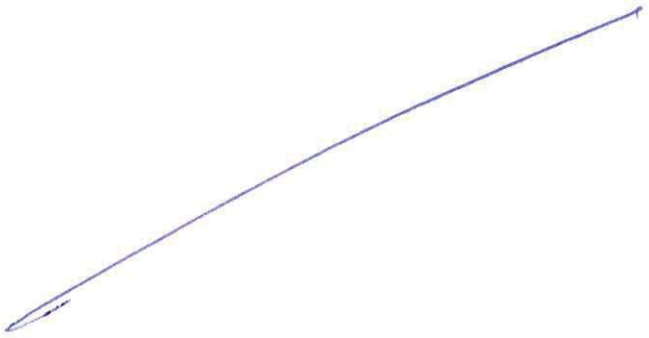
23 ☒ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 požadujeme zredukovat navrhované plochy bydlení za parkem ve prospěch ploch zeleně, a to alespoň v rozsahu, jak s nimi počítal stávající územní plán, požadujeme v souladu se stávajícím ÚP zachovat pruh zeleně pro rozšíření Zámeckého parku směrem k budoucí zastávce tramvaje a dále jej prodloužit podél budoucí tramvajové trati Me/31 celou lokalitou Technoparku a v jejím sousedství vést plochu pro vybudování stezky pro pěší a cyklisty pro zajištění prostupnosti území z Medlánek do Králova Pole. 23

24 ☒ V lokalitě Technoparku v rozvojové ploše Me-1 dále požadujeme navýšení ploch zeleně alespoň na úroveň stávajícího ÚP, dále požadujeme v části této lokality blíže k Medlánkám pamatovat i na veřejnou vybavenost v podobě školství, hřišť a sportovišť, aby noví obyvatelé i zaměstnanci nezhoršili již tak nedostatečnou kapacitu stávající veřejné vybavenosti v Medlánkách (MŠ, ZŠ, centrum volného času, dětská hřiště, sportoviště). Požadujeme v dostupné vzdálenosti od ZŠ plochu pro sport S pro vybudování tělocvičny či malé sportovní haly, kterou by mohly využívat na tělocvik i děti základní školy, jejíž tělocvična je za hranou kapacity a brání případnému navýšení počtu žáků. 24

25 ☒ Požadujeme zahrnout cyklostezku spojující Technopark a Průmyslovou zónu v Kuřimi kolem kasáren v Řečkovicích, Ivanovice a Českou. 25

26 ☒ Požadujeme respektovat reálný stav využití území a v lokalitě Zámeckého parku vymezit plochy zastavěné rodinnými domy jako plochy bydlení B/r1 a plochu pod zámkem jako plochu smíšenou obytnou C a v lokalitě Medláneckého kopce a jeho úpatí vymezit plochy zahrad I. 26

Dále doplňuji:



Co se týká odůvodnění mé připomínky/námitky, plně odkazuji na stanovisko MČ Brno-Medlánky k Návrhu Územního plánu města Brna.

V Brně dne 10.6.2020

Podpis [redacted]

MMB/0306898/2020
Námitky

MMB/0306898/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.

Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.

Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. U předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 a B-7)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Tangenciální propojení městských částí Brno-Komín a Brno - Bystrc s MČ Brno-Medlánky je dlouhodobě sledované už v platném ÚPmB, pro které je zde vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu s navazující plochou krajinné zeleně pro možnost umístění stromořadí či jiného krajinného prvku v rekreačně využívaném území. V Návrhu nového ÚPmB se rovněž v kontinuitě se stávajícím ÚPmB vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající zpevněnou cestu vedoucí přes předmětné území (agreguje částečně i návrhovou plochu krajinné zeleně KV ze stávajícího ÚPmB, což je dáno měřítkem nového ÚPmB) a která vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím. Z hlediska koncepce uspořádání dopravy slouží tato plocha pro vedení samostatné cyklotrasy. Zajišťuje dopravní obsluhu pro rozvojovou část brněnské ZOO ze strany Brna-Bystrce a stabilizovaného areálu Pily ČR, dále pak stabilizovaného areálu Policie ČR a medláneckého letiště ze strany Brna-Medlánek. Převážná část území je však určena pro nestavební využití, které negeneruje dopravní zatížení. Koridor již v současné době plní funkci obsluhy navazujících pozemků a jeho vymezení je nezbytné. Jeho šířka neznamená „výstavbu" komunikace v celé šíři, ale umožňuje „kultivaci" nevyhovujícího stavu a doplnění např. oboustranného stromořadí a zvýšení kvality prostupnosti pro pěší a cyklisty. To, jakým způsobem bude upraven provoz na tomto propojení nebo případně rozdělení na provozně nezávislé úseky není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu nebo omezí některé nežádoucí pohyby.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB) konané na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. Co se týče problematické oblasti rozvoje města RMB doporučila komunikační propojení Komín - Medlánky řešit jako návrhovou plochu veřejného prostranství O s tím, že část tohoto koridoru v prostoru od odbočky k rozvojové ploše ZOO k areálu Policie ČR bude stabilizován v rozsahu platného ÚPmB (bez integrace plochy zeleně).

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

Pro úplnost doplňujeme, že na základě Pokynu č. 6) "Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání" Zastupitelstva města Brna ze dne 21.06.2022, došlo v území kolem areálu bývalého JZD k úpravě návrhu spočívající v zapracování řešení dle ÚS Komín, Palcary - jih (Ing.arch. Jenčková, 08/2022). V území jsou nově vymezeny plochy smíšené obytné všeobecné, plochy občanského vybavení veřejného a s tím spojené upravené vedení dopravní infrastruktury.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění komunikačního propojení mezi Medlánkami a Ivanovicemi, od ulice V Újezdech, označeným ve výkrese 2.2 jako R/1.
Vyhodnocení z r. 2020:
„Záměr R/1 má přímou souvislost s rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a tento záměr nelze vypustit, ale jeho podoba dozná změn.
V upraveném návrhu budou doplněny plochy rozvoje na k.ú. Ivanovice a záměr R/1 nebude propojován na k.ú. Medlánky a bude veden v koridoru ulice Terezy Novákové (záměr R/31).“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a záměr je připojen na ulici Žilkovu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. S územím MČ Brno-Medlánky není propojen.
Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno vypuštění plánované komunikace mezi Technologickým parkem (ul. Purkyňovou a ulicí Hudcovou, ústící naproti ZŠ (záměr Me/1).
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „ÚPmB vymezuje doplnění komunikaci sběrného významu Me/1 z ul. Purkyňova do ul. Hudcova, která je nezbytná pro rozvoj lokality Technologický park Me-1. Společně s další komunikační sítí v navazujícím území doplňuje dopravní skelet pro odvedení dopravy z této části území.“
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven. Záměr Me/1 byl přetrasován do souběžné polohy s ulicí Hradeckou. Do ulice Hudcovy naproti ZŠ tedy není připojen.
Tímto je požadavek zohledněn.

Pro úplnost doplňujeme, že ačkoli byla sběrná komunikace Me/1 vypuštěna, zůstává navržena místní komunikace v rámci plochy veřejného prostranství.

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

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-6 jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park) – Hudcova – Řečkovice – Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn

chybějící dopravní skelet, přičemž je možné aktivovat územní rezervu pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy O-6 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením územní rezervy O-5 a výše uvedenému doporučení RMB na vypuštění koridoru územní rezervy O-6 a O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Jejich úpravu však nebylo možné z časových důvodů prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo z pozice pořizovatele rozhodnuto o potřebě jejího dalšího vymezení.
Z tohoto důvodu bude územní rezerva O-6 v Návrhu ponechána beze změny a územní rezerva O-5 bude upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Závěrem uvádíme, že vzhledem k tomu, že se jedná pouze o územní rezervy, tak aktuálně nedochází k žádné změně ÚPmB v souvislosti s těmito dopravními koridory. Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách a případném konkrétním vedení tohoto komunikačního propojení.

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

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil O-5 centrem Medlánek jako územní rezervu k prověření možnosti napojení lokality bydlení vymezené v územní rezervě B-6 na komunikační síť ve směru Medlánky (Technologický park)‑ Hudcova ‑ Řečkovice ‑ Ivanovice tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet.
Dále viz odůvodnění námitky č.5

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

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno zrušení dopravního propojení mezi ulicemi V Újezdech a K Babě v rozvojové ploše Me-3.
Původní vyhodnocení z r. 2020:
„Komunikace v ulici V Újezdech je vymezena plochou dopravní infrastruktury D, komunikace v ulici K Babě je vyznačeno plochou veřejného prostranství. Rozvojová lokalita Me-3 není s ulicí V Újezdech přímo propojena. Přímé propojení je možné v rámci obecných podmínek využití území, ovšem vzhledem k realizované zástavbě je obtížně realizovatelné a nevhodné. V rámci prostupnosti území je vhodné do karty lokality doplnit podmínku propojení pouze pro pěší a cyklisty.“
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že v předmětném území došlo ke změně. Ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB byla poloha záměru R/1 upravena a na k.ú. Medlánky již není vymezen. Komunikace v ulici V Újezdech již není vymezena plochou dopravní infrastruktury D, ale plochou veřejných prostranství. V kartě rozvojové lokality Me-3 je doplněna podmínka zajištění prostupu územím pro pěší a cyklisty.
Tato změna však nemá vliv na podstatu původního vyhodnocení podání.

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

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit plánovanou výstavbu na polích mezi Medlánkami, Řečkovicemi a Ivanovicemi (rozvojové lokality R-3 a Me-4) výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní zástavbu, případně požaduje významné rozšíření ploch zeleně.
Rozvojová lokalita Me-4 bude na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP upravena následovně: Návrhové stavební plochy bydlení (B) a smíšená obytná (C) budou vymezeny jako plocha zemědělská (A). Zůstane tak zachováno stávající funkční využití dle platného ÚPmB – pro zemědělský půdní fond. Původně vymezená plocha městské zeleně pro nový park nebude vymezena. Rozvojová lokalita Me-4 bude zredukována a zůstane pouze jižní část s návrhovými plochami pro veřejnou vybavenost (V).
Rozvojová lokalita R-3 měla původně zůstat bez úprav. Věcný obsah námitky k rozvojové lokalitě R-3 byl však uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala mimo jiné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde

ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Zeleň tedy musí být, jak požaduje podatel, výraznou součástí ploch C.

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

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě Me-4 jsou určeny pro výstavbu MŠ. V dotčeném území se vyskytují převážně plochy bydlení. Rozvojová lokalita proto řeší doplnění ploch veřejné vybavenosti na severním okraji MČ Medlánky, které navážou na přírodně rekreační území kolem Medláneckého rybníka. MČ Medlánky dlouhodobě postrádá novou mateřskou školu, část plochy pro veřejnou vybavenost je proto vhodné využít právě tímto účelem. Z toho důvodu je vhodné ponechat pro ni vymezené plochy.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání se mění, a to i ve vazbě na skutečnost, že návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, tj. výše uvedené texty je nutno chápat ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení se mění takto:
V daném území došlo na základě nového požadavku místní samosprávy městské části Brno-Medlánky k úpravě návrhu spočívající v úpravě rozsahu vymezené rozvojové lokality Me-4. Rozvojová lokalita byla redukovaná a mezi poldrem a veřejným prostranstvím – pokračování ul. Nadační byla ponechaná plocha zeleně; z tohoto důvodu je možné námitce vyhovět.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadujete pro rozvojovou lokalitu Me-4 podmínku prověření územní studií. Jako důvod uvádíte především prostup do sousedících rekreačních a sportovních oblastí.
Podmínka tohoto prostupu je uvedena v kartě lokalit, nemůže být tedy opomenuta. Územní studie se předepisuje zpravidla ve větších rozvojových plochách pro řešení vybraných problémů, případně pro variantní řešení. Na své náklady může územní studii zpracovat také ten, který změnu v území inicioval a realizuje ji. Plocha této lokality je však pro zadání samostatné územní studie příliš malá a okruh problémů příliš omezený na to, aby se nová výstavba ÚS podmiňovala.
Rozsah rozvojové lokality Me-4 byl oproti původnímu návrhu podstatně zmenšen.

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

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro lokalitu R-8 požadujete zásadní snížení intenzity využití území. Uprostřed stabilizovaných ploch pro bydlení se nachází zahrádkářská kolonie, nevyužívané objekty a výšková stavba bývalé Geofyziky.
Návrh nového ÚP počítá s využitím zahrádek pro plochu veřejné městské zeleně, která může plnit i funkci veřejného prostranství. Zbytek ploch je určený pro bydlení nebo jako plocha smíšená obytná s volnou zástavbou s výškovou úrovní v/3 (6-16 m). Toto je nejnižší možná výšková úroveň vhodná pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály. Nižší zástavba s nižší intenzitou osídlení 1 nebo 2 je vhodná pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, tedy samostatné nebo řadové rodinné domy. Nově navrhovaná zástavba bude navazovat svým charakterem spíše na zástavbu mezi ulicemi Podpěrova a Jabloňová také s výškovou úrovní v3. Větší výšková úroveň v/5 je navržena pouze pro stávající výškovou budovu Geofyziky. Snižování výškové úrovně zástavby pod úroveň 3 a s tím snižování intenzity využití území není možné. Výšková úroveň 3 je pro volnou bytovou zástavbu nejnižší možná, nižší zástavba rodinnými domy (rezidenční zástavba) v lokalitě není vhodná.

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

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadavek na vymezení propojení ulice Renčovy a Terezy Novákové formou veřejně prospěšných staveb.
Ve výkresu 2.2 Souhrnný výkres dopravy a 3.0 Veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny plochou dopravní infrastruktury D prvky systému komunikací, tvořící základní komunikační systém města Brna (komunikace sběrné, nadsběrné, rychlostní a dálnice).
Komunikace, které jsou vymezeny plochou veřejných prostranství jsou součástí místní sítě a zajišťují doplňkové propojení v rámci městské části. Tímto způsobem je vyznačeno i propojení Renčova – Terezy Novákové.
Z hlediska nastavených principů vyznačení prvků (viz výše) nelze požadavku na doplnění vymezení propojení Renčova – Terezy Novákové ve výkresu 2.2 a 3.0 vyhovět, protože se jedná především o síť obslužných komunikací vymezených plochou veřejných prostranství.

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

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na vypuštění územních rezerv pro bydlení B-6 a B-7.
Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB územní rezerva B-6)

a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Návrhem ÚPmB jsou tak v daném území zcela naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.
Uvádíme také, že územní rozvoj v ose Medlánky – Řečkovice – Ivanovice vyplývá ze Zadání, které je tímto způsobem konzistentně naplňováno. Tento rozvoj souvisí s trasováním D43 a předmětné územní rezervy bude možné aktivovat (převést do návrhu) pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o výsledné variantě řešení D43 na území města. Při návrhu řešení pak musí být zohledněny a zapracovány i případné další dopady a souvislosti, které nyní nelze dopředu předjímat.
Ovšem je nutné uvést, že v k.ú. Medlánky téměř nedochází v Návrhu ÚPmB k vymezení nových zastavitelných (návrhových) ploch oproti platnému ÚPmB, vyjma zastavitelných ploch na východní straně prodloužené ulice V Újezdech.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.
Na základě výše uvedeného pořizovatel dává pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

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

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) je v Návrhu ÚPmB v souladu s odborným oborovým dokumentem – plánem ÚSES, který je nezbytným podkladem pro vymezování ÚSES v ÚPD. Dle plánu ÚSES jsou v předmětné lokalitě vymezeny interakční prvky, které nahrazují lokální biokoridor ve dně údolí Medláneckého potoka nad Medlánkami vymezený v platném ÚPmB. K hlavním důvodům nahrazení předmětného biokoridoru

interakčními prvky patří jeho nízký biogeografický význam bez možnosti začlenění do ucelené hydrofilní větve místního ÚSES s vymezením funkčně odpovídajících biocenter.
Pro informaci uvádíme, že interakční prvek je obecně doplňkovou skladebnou částí lokálního ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Konkrétně zprostředkovává příznivé působení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Skutečnost, že jde o doplňkové skladebné části místního ÚSES, znamená, že představují doplněk k vymezení biocenter a biokoridorů a není až tak podstatná jejich funkce pro ochranu přirozeného genofondu. Vymezování interakčních prvků není na rozdíl od biocenter a biokoridorů nikterak vázáno na biogeografické členění krajiny, a naopak daleko více vychází z aktuálního stavu krajiny. Návrh soustavy interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter a nemá zákonnou podporu.
Ve vztahu k územnímu plánu jsou interakční prvky obecně "podměrečnou" kategorií, tj. takovou kategorií prvků, jejichž vymezení je pod rozlišovací možnosti územního plánu a povinnost jeho vymezení ani nevyplývá z právních předpisů. Nicméně o existenci interakčních prvků či o existenci jejich návrhu by měl mít zpracovatel územně plánovací dokumentace povědomí, aby svým řešením zbytečně funkční prvky nelikvidoval a u dosud neexistujících či nedostatečně funkčních neznemožnil provedení navržených opatření.
Na základě uvedeného je zřejmý důvod, pro který v dané lokalitě není v Návrhu ÚPmB vymezena a ani není vhodné vymezovat skladebnou část ÚSES – lokální biokoridor. Nicméně zpracovatel svým návrhem – vymezením příslušných ploch návrhové zeleně v předmětné lokalitě zajistil další existenci a funkčnost daných interakčních prvků.
V případě pozemku p.č. 1818 k.ú. Medlánky uvádíme, že by se jeho vymezením jako samostatné plochy krajinné zeleně vytvořila podměrečná plocha, která nemá zákonné ani koncepční opodstatnění, protože předmětné krajinotvorné prvky s ekologicko-stabilizační a také estetickou funkcí v podobě aleje jsou přirozenou součástí mimoprodukčních funkcí zemědělské plochy (viz Odůvodnění Návrhu ÚPmB). Pro informaci ještě uvádíme, že na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem Odborem životního prostředí Magistrátu města Brna, bude do závazné textové části doplněna regulace zajišťující větší a zřejmější ochranu výše uvedených krajinotvorných prvků. V souvislosti s plánovanou budoucí urbanizací území není vymezení ploch krajinné zeleně žádoucí; vymezení těchto ploch má význam ve volné krajině.

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

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Objekty a plochy pro plnění funkce veřejné vybavenosti a sportu mohou být připuštěny i v plochách pro bydlení B nebo smíšených obytných C.
Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v územním plánu vymezena. Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení, smíšených obytných, komerční vybavenosti, nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, výroby a skladování, lehké výroby, podmíněně přípustné v plochách technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.
Námitce je vyhověno jiným způsobem.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB

z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný způsob využití předmětného pozemku, tj. pobytová louka s ekologickou, komunikační a rekreační funkcí je realizovatelný a přípustný i v rámci plochy zemědělské, a to zejména z důvodu, že plní mimoprodukční funkce zemědělské plochy. Dané využití je také v souladu s § 18 odst. (5) stavebního zákona, jehož záměry Návrh ÚPmB z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.
Nicméně vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna, jeho grafická čitelnost je v měřítku zpracování nového ÚPmB, skutečné využití nejlépe reflektuje právě plocha krajinné zeleně a pozemek nebude tvořit nesmyslnou enklávu v daném území, protože plynule navazuje na okolní plochy krajinné zeleně, jeví se důvodné změnit pozemek na plochu krajinné zeleně "K".

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

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na zachování stávající prostupu územím mezi ul. Turistickou a Vycházkovou a z toho důvodu pozemky parc.č. 1033/1 a 1033/12, k.ú. Medlánky definovat jako zeleň Z, tj. neměnit na plochu zahrádek I. Námitce nelze zcela vyhovět, neboť se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, kdy jeho vlastnici požadují jiné funkční využití, kterému nelze v současné době vyhovět. To však nevylučuje i v plochách zahrádek zachovat stávající prostup územím, pokud bude na tomto řešení s vlastníkem pozemků nalezena shoda.
Pro informaci závěrem uvádíme fakt, že dle obecných podmínek závazné části „Návrhu ÚPmB (2020)“: „Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny.“, a dále „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.“, a také „Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.“
Na základě uvedeného je zřejmé, že není nutná požadovaná změna funkčního využití pro zajištění prostupu, která by jako taková měla být zajištěna regulacemi území danými v textové části Návrhu ÚPmB (2020).

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

Námitka č.18

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Skutečný stav (stromová kaple sloužící jako místo spočinutí a rozjímání na procházkách, k venkovním bohoslužbám, k oddávání snoubenců v přírodě nebo třeba pro pořádání koncertů a určené pro širokou veřejnost), a předpokládaný způsob využití předmětného pozemku (vzpomínkový háj s možností pohřbívání ke kořenům) neodpovídá funkčnímu využití navrženému v Návrhu ÚPmB pro plochy zahrádek "I". Vzhledem k tomu, že se část výše uvedených aktivit v daném místě realizuje již nyní, nepředpokládá se konfliktní působení na okolní plochy. Dále uvádíme, že se jedná o pozemky ve vlastnictví města Brna a jde o záměr městské části podporovaný městem. Na základě uvedeného je vhodné vymezit předmětný pozemek p.č. 1353 v k.ú. Medlánky na plochu, která nejlépe reflektuje reálný i budoucí způsob využití a to na plochu veřejné vybavenosti „V/x/h (lze považovat za plochu v krajině bez nutnosti navázání této plochy na plochu veřejného prostranství).

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

Námitka č.19

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Pozemek parc. č. 1000/11 k. ú. Medlánky je dle platného ÚPmB sice součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území je také spolu s pozemkem parc. č.1012/12 zahrnut do společného oplocení u RD Rysova 2b, s přístupem z ulice Rysova. Jejich vymezení jako součást stabilizované plochy B/r2 je žádoucí.
Oproti tomu pozemek parc. č. 994/1 a s ním i pozemky parc. č. .994/2, 994/3, 984/5, 1012/11 a 1012/20 k. ú. Medlánky jsou dle platného ÚPmB součástí plochy vodohospodářské, dle stavu v území jsou přístupné pouze cestou kolem rybníka a nesouvisejí s nemovitostí určenou pro bydlení. Není proto důvod je nyní v novém ÚP zahrnovat do stabilizované plochy bydlení, využití pozemků takovému funkčnímu využití neodpovídá. V tomto rozsahu se tímto námitce částečně vyhovuje.

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

Námitka č.20

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Na částech pozemků v majetku smB parc. č. 985/1 a 985/19 k. ú. Medlánky při ulici Rysova je v ÚP vymezena plocha ke stavebnímu využití pro bydlení, stejně tak je na části pozemků návrhová plocha městské zeleně. Pořizovatel preferuje ponechat možnost stavebního využití, tj. nevymezovat zde pouze plochu zeleně. Ta je vyjádřena na částech pozemků v rozsahu návrhové plochy Z. Byť je MČ preferované stavební využití pro domov pro seniory přípustné i v ploše bydlení, garancí takového cílového využití je právě plocha veřejné vybavenosti V. S

ohledem na vlastnictví pozemků smB je také vhodné plochu pro veřejný účel jednoznačně v novém ÚP vymezit odpovídající funkcí, tj. plochou V.

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

Námitka č.21

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto: Požadované vymezení samostatné plochy V na částech pozemků parc. č. 985/1, 985/2 a 985/21 v jižním konci ulice Rysova, při kruhovém objezdu není s ohledem na metodiku zpracování nového ÚP vhodné: jednalo by se o podměrečnou plochu, kterou je problematické v novém ÚP samostatně vymezit za současného zachování čitelnosti hlavního výkresu - rozsah plochy a zápis kódu stavební plochy. Záměr nového objektu radnice MČ lze realizovat i v rámci plochy bydlení. Přesto pořizovatel s přihlédnutím k místním zájmům městské části dává pokyn zpracovateli, aby požadavek MČ na plochu V prověřil.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení samostatné funkční plochy zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– v upraveném návrhu ÚP nakonec vymezil rozsah plochy V/v2 tak, aby byla plocha vymezena přehledným způsobem.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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

Námitka č.22

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel odůvodnil takto:
Území mezi bytovými domy jabloňová 22-28 a ulicí Kuřimskou, které je využíváno jako volné prostranství - zeleň má výměru pod limit 0,2 ha pro samostatné funkční vymezení; plocha zeleně v platném ÚPmB dnes zahrnuje větší území, i to, které je již stavebně využito. Po zpřesnění využití dle skutečného stavu není samostatné vymezení plochy městské zeleně Z v návrhu nového ÚP účelné, území bude nadále užíváno jako volné prostranství v rámci stabilizované plochy bydlení.

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

Námitka č.23

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto: Oproti platnému ÚPmB a řešení obsaženému v Konceptu ÚP není v Návrhu ÚP zástavba RD v ulici Za Parkem a Hujíčkova zahrnuta do návrhové plochy, ale je již stabilizována. Proto je

žádoucí stabilizovanou plochu bydlení vymezit dle skutečného stavu v území a městské pozemky 855, 856 a jižní část pozemku 711/1 (s cestou ve stopě ulice Hujíčkova) vše k. ú. Medlánky vymezit jako stabilizovanou plochu zeleně - sloučit s plochou zeleně zámeckého parku. Návrh ÚP totiž vymezení jižní stopy ulice Hujíčkova jako plochy veřejného prostranství dle Konceptu ÚP nepřebírá.
Je žádoucí zachovat na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky návrhovou plochu městské zeleně, lze připustit oproti projednanému Konceptu ÚP (i platnému ÚPmB) redukci jejího rozsahu do podoby dle návrhu nového ÚP. Plocha zeleně je v daném místě podstatná pro kvalitní propojení od stávajícího zámeckého parku k budoucí tramvajové smyčce do dalšího území v lokalitě Me-1. Návrhová plocha Z byla pro tento účel v Návrhu ÚP (projednávaném v červnu 2020) vymezena v dostatečném rozsahu, proto pořizovatel neshledal žádoucí požadavku MČ na její rozšíření vyhovět.
Na základě doporučení samosprávy města k vypořádání námitek a připomínek doručených k projednanému Návrhu nového ÚP (v červnu 2020) bude na pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky v majetku města doplněna plocha veřejné vybavenosti (V) ve vazbě na ZŠ Hudcova. Tento požadavek na plochu V nakonec vyplynul z interních jednání s MČ, která tímto chce zajistit na městském pozemku plochu pro sportovního zařízení k ZŠ Hudcova. Takto je formulován i konkrétní požadavek na řešení uvedený u stanovené ÚS-08 v kap. 12 textové části ÚP a v kartě lokality Me-1. MČ je nakonec vyhověno v rozsahu tohoto požadavku.
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další propojení pásem městské zeleně od navrhované tramvajové smyčky realizovat v rámci vymezených stavebních ploch, Návrh nového ÚP jednotlivé pásy liniové zeleně nevymezuje. Taktéž stezka pro pěší a cyklisty je nad podrobnost řešení v novém ÚP. Jejich realizace spolu s pásem zeleně je podél budoucí trati Me/31 na základě obecných regulativů možná ve všech stavebních plochách, tudíž i v ploše dopravy D, či sousední ploše smíšené obytné C. V této části není požadavku MČ vyhověno.
Námitce se částečně vyhovuje v rozsahu vyhovění shodným požadavkům MČ.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality. Požadavku na zachování plochy zeleně v Me-1 dle platného ÚPmB nelze vyhovět, částečné vyhovění na plochu zeleně zůstává na pozemků pro rozšíření zámeckého parku.

Námitka č.24
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavek zohlednil takto:
V rozvojové lokalitě Me-1 lze další požadované využití pro veřejnou vybavenost (školství, centrum volného času), komerční vybavenost (sport), hřiště realizovat v rámci vymezených smíšených obytných ploch C. Pořizovatel neshledává účelné vymezením funkční plochy V či S předjímat jejich konkrétní lokalizaci. Pro území lokality Me-1 je předepsáno zpracování ÚS-08, ta prověří potřebu občanského vybavení a navrhne na území využití funkčních ploch C ve

větší podrobnosti. Viz požadavky na řešení v ÚS uvedené v textové části v kap. 12 a v příslušné kartě lokality Me-1.
S odkazem na text vyhodnocení u připomínky č.23 je požadavek MČ na plochu pro sportovní zařízení pro ZŠ Hudcova řešen vymezením plochy V na městském pozemku parc. č. 710/1 k. ú. Medlánky
Samospráva města na Poradě vedení dne 10.12.2020 odsouhlasila podnět na úpravu rozsahu funkčních ploch bydlení v předmětné lokalitě ve prospěch smíšeného využití s volnou strukturou zástavby a v plochách pro smíšené využití úpravu výškových hladin zástavby dle Případové studie lokality Technologický park (KAM, 2020) pro účely úpravy Návrhu nového ÚPmB.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Doporučení se týkalo i rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Proto pořizovatel dal pokyny na úpravu návrhu ÚP v lokalitě Me-1 pro 1. opakované veřejné projednání (v červnu 2021), vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo v lokalitě Me-1 po 1. opakovaném veřejném projednání.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením v severní části lokality Me-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 k lokalitě Me-1 na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno - Medlánky, a to na navrácení původní plochy W/v3 a rozšíření plochy B/r2 na úkor plochy C/v3. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části MČ Brno-Medlánky alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.
Námitce je vyhověno částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti a promítnutím požadavků na konkretizaci využití lokality Me-1 pro další občanskou vybavenost do požadavků k řešení do vymezené ÚS-08.

Věcná podstata způsobů vypořádání předmětného podání zůstává nadále relevantní, přestože návrh nového územního plánu města Brna prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Výše uvedené texty je tedy nutno chápat také ve smyslu těchto úprav.
Vyhodnocení doplňujeme o informaci, že v daném území došlo na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele, který u pořizovatele uplatnil dopisem ze dne 10.3.2023, k úpravě ÚP dle výsledků ÚS Technopark. (Jde o Územní studii Technologický park, jejímž zpracovatelem je tým KAM Brno, p.o.). Změna spočívá v úpravě rozsahu vymezených funkčních ploch v rozvojové lokalitě Me-1. Dále došlo ke změně na základě konkrétního požadavku určeného zastupitele na "posouzení potřebnosti předepsaných územních studií a žádosti o vypuštění mimo jiné i ÚS-08" uplatněného dopisem z 18. září 2023. Změna spočívá ve vypuštění povinnosti pořídit ÚS-08 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v lokalitě Me-1. Na základě této úpravy návrhu ÚP 2024 již nelze prostřednictvím územní studie konkretizovat požadavky na využití rozvojové lokality (požadováno zpřesnění pro zeleň, občanská vybavenost, sport).
Vyhověno zůstává částečně vymezením plochy veřejné občanské vybavenosti.

Námitka č.25

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení propojení mezi územím Technologického parku a průmyslovou zónou v Kuřimi.
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uvedeno také mezitímní vyhodnocení z r. 2020:
Požadavku bylo v roce 2020 vyhověno částečně, protože: „Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv zajistit „bezproblémovou" realizaci všech záměrů a znát podrobné technické provedení jednotlivých úseků. Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000).
V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
Z hlediska požadavku na zakreslení dalších propojení uvádíme, že v rámci cyklistické dopravy byl zvolen obecnější přístup.
Ve výkrese 2.2. Souhrnný výkres dopravy jsou vyznačeny „vybrané samostatné cyklotrasy", kterými jsou zpřesněny záměry ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve výkresu odůvodnění O.6 Cyklistická doprava – schéma jsou k výše uvedenému jevu navíc vyznačeny „vybrané pouliční cyklotrasy", které naznačují možná vybraná propojení území města, která však již nejsou závazná a je možné jej operativně upravovat nebo dále doplňovat.
Obecně ve výkrese odůvodnění O.6 nejsou trasy vymezeny závazně a umístění jakýchkoliv cyklistických tras nebo stezek je možná v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách."
Konečné vyhodnocení podání se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Návrh Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl upraven a požadované propojení cyklostezkou Technologický park - Kuřim bylo doplněno o tuto trasu do výkresu 2.2. a Odůvodnění.
Tímto je požadavek zohledněn.

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

Námitka č.26

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dané věci uplatnila připomínku MČ Brno-Medlánky, pořizovatel požadavku vyhověl takto:
Stávající zástavba RD ve východním konci ulice Turistická byla zahrnuta do stabilizované plochy městské zeleně Z - zámecký park- již v Konceptu nového ÚP. Existence stávající zástavby zahrnuté do jiné funkční plochy nestavební je ošetřena obecným regulativem a neznamená její vymístění a dotvoření celého území jako park.
Zástavba RD dotváří charakter území u křižovatky ulic Turistická a Hudcova a zasahuje území o rozloze cca 0,24 ha. Proto je možné pro zástavbu vymezit samostatnou stavební funkční plochu v souladu s požadavkem § 3 odst 1 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.
Obdobně lze postupovat v případě zástavby komerčními objekty a v ulici Hudcova 2,2a, které zahrnují území o rozloze cca 0,31 ha.
Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou vymezení odpovídající stavební plochy pro zástavbu RD na ul. Turistická a zástavbu vybavenosti na ul. Hudcova znovu zabýval

MMB/0306898/2020
Námitky

a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– vymezil jednu stabilizovanou plochu smíšenou obytnou.
Ve výsledku je námitce vyhověno.

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