

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část Odůvodnění

Příloha č. 6

Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)

Svazek Nf13 *(bez osobních údajů)*

11/2024

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

B | R | N | O |



Kancelář  
architekta  
města Brna



Záznam o účinnosti  
**Územní plán města Brna**

<i>Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna:</i> Zastupitelstvo města Brna	<i>Podpis oprávněné osoby a razítko:</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i> 31.01.2025	
<i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i> Mgr. Viktor Poledník	
<i>Funkce oprávněné osoby:</i> vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	



mmb1es8f18da7b

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

NÁVRH Územního plánu města Brna pro  
veřejné projednání (2024)

## Identifikační údaje podatele

## Právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

České dráhy, a.s.

Datum narození/  
Identifikační číslo

70994226

Trvalé bydliště/  
Sídlonábřeží Ludvíka Svobody  
1222/12

110 00

Praha 1

E-mail: info@cd.cz; DS: e52cdsf, tel. č.: 221 111 122

## Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)

Námítka se vztahuje k textové části výroku

Městská část

-

Katastrální území

-

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

-

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

počet příloh: 0

## NÁMITKA

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění.

České dráhy, a. s. (IČ 70994226), jež jsou vlastníkem části dotčených pozemků, jsou ve vazbě na § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

#### Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy všeobecné* (DU), jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

*Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.*

*Přípustné je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství apod.).*

*Podmíněně přípustné je využití pro:*

- *odbovovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;*
- *veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;*
- *jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.*

*Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.*

***Podáváme námitku proti stanoveným podmínkám funkčního využití ploch Dopravy všeobecné (DU) a žádáme o jejich rozšíření ve smyslu umožnění realizace staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie.***

#### Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DU žádáme v rámci úprav po společném jednání prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

***„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah“***

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady



Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy*, (2015; „K výzám, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), *Státní energetická koncepce (2015)*, *Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu (2015)*, *Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů (2016)*, *Politika územního rozvoje České republiky (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.*

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DU lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m<sup>2</sup>) nebo relativní (do X % plochy DU).

V Praze dne 5.8.2024

Podpis:

**Ing. Pavel  
Vrchota**

Digitálně podepsal  
Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05  
14:07:44 +02'00'

Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)

**LIST VLASTNICTVÍ 146****A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
KN 272/1		49597	ostatní plocha	dráha	
KN 272/9		38	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>					
KN 272/10		117	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>					
KN 272/11		189	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>					
KN 272/12		129	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>					
KN 272/13		98	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>					
KN 272/14		569	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/16		92	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>					
KN 272/17		120	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>					
KN 272/18		186	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/19		489	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/22		2113	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>					
KN 272/25		321	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>					
KN 272/28		401	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>					
KN 272/37		802	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>					
KN 272/38		44	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/40		103	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>					

KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37	
		KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283	nemovitá kulturní památka
		KN 284/1	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

(neúplná data)



Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native,  
ver.3.35.5.138576

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 699**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

Stavby			
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**



---

*Parcela**BPEJ**Výměra[m²]*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
*V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

---

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK  
verze 6.0

Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**

Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
ver.3.35.5.138576

*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*

## **MMB/0718942/2024**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel požaduje rozšíření přípustného využití ploch dopravy všeobecné - DU o "stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah".*

*Přípustnost umístění zařízení technické infrastruktury (tj. i zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů) je součástí obecných podmínek využití území - viz kapitola 6.2. závazné textové části NÚP: "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch stavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území."*

*Plochy dopravy všeobecné jsou plochami stavebními, tzn. uvedené obecné podmínky využití pro plochy stavební se tedy vztahují i pro plochy DU.*

*Rovněž hlavní účel využití ploch DU zahrnuje i nezbytné související objekty (viz kapitola 6.3.2.13 závazné textové části NÚP: "Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty"). Možnost umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely zásobování elektrickou energií spojené s provozem železniční dopravy v plochách DU je naplněna i v přípustném využití ploch DU (viz rovněž kapitola 6.3.2.13 závazné textové části NÚP), tj. požadovaná zařízení lze zahrnout do využití bezprostředně souvisejícího s hlavním využitím.*

*Podmínky využití ploch dopravy všeobecné nemohou stanovovat přípustnost umístění zařízení vyhrazených pouze pro konkrétního vlastníka/provozovatele těchto zařízení a z toho vyplývající požadované využití pouze pro konkrétní subjekt.*

*Z výše uvedených důvodů nelze podání vyhovět.*



mmb1es8f18da7c

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

461

N

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

NÁVRH Územního plánu města Brna pro  
veřejné projednání (2024)

## Identifikační údaje podatele

## Právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

České dráhy, a.s.

Datum narození/  
Identifikační číslo

70994226

Trvalé bydliště/  
Sídlonábřeží Ludvíka Svobody  
1222/12

110 00

Praha 1

E-mail: info@cd.cz; DS: e52cdsf, tel. č.: 221 111 122

## Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)

Městská část

Maloměřice a Obrány

Katastrální území

Maloměřice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Pozemek parc. č. 1898

Pozemek je ze všech stran vymezen vedením železnice.

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- listy vlastnictví dotčených parcel (1).

počet příloh: 1

## NÁMITKA

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění.

České dráhy, a. s. (IČ 70994226), jež jsou vlastníkem části dotčených pozemků, jsou ve vazbě na § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.



#### Stávající stav:

Z hlediska širšího kontextu místa se pozemek nachází v okrajové části města se smíšeným charakterem – výrobní areály, plochy individuálního bydlení a plochy individuální rekreace ve formě zahrádkářských osad.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, je pozemek ze všech stran prostorově vymezen vedením železnice. Pozemek je využíván pro účely individuální rekreace ve formě zahrádkářské osady. Z hlediska urbáního (městského) využití není pozemek využit.

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (zejm. z ul. Babická).

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemku stabilizována plocha *Železniční dopravy* zahrnující mj. zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu. Pozemek je součástí zastavěného území.

Dle posledního předloženého návrhu Územního plánu Brno (návrh pro společné jednání, 2/2024) je v rozsahu daného pozemku stabilizována plocha *Dopravy všeobecné (DU)*, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemku vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byl předmětný pozemek využíván pro zajišťování provozních potřeb přilehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyl předmětný pozemek svého původního využití. Pozemek je součástí zastavěného území.

*Podáváme námitku proti stabilizaci plochy s rozdílným způsobem využití Doprava všeobecná (DU) v rozsahu pozemku 1898, k.ú. Maloměřice a žádáme o její redukci ve prospěch rozšíření stabilizované plochy výroby.*

#### Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci úprav po společném jednání prověřit možnost změny funkčního využití předmětného pozemku ze stávajícího dopravního využití plochy DU na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemku se jedná o **vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území**. Návrhem územního plánu stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší námítky dojde k **vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem využití a rozvoje výrobního potenciálu území**, jež je reflektován mj. stabilizací ploch výroby v rozsahu navazujících stávajících výrobních areálů.

Změna podmínek využití pozemku tedy přispěje k **vytvoření podmínek pro intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur**, zejm. dopravní a technické.



Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur ve formě ploch s urbánním charakterem tak roste tlak na vymezení nových rozvojových ploch – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezení nových zastavitelných ploch v periferních oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla na úkor okolní krajiny generující mj. nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu.

Sekundárním důsledkem expanzivního rozrůstání sídel na úkor krajiny je mj. generovaná potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury.

Oba zmiňované argumenty pro změnu funkčního využití daného pozemku – ochrana krajiny před expanzivním rozrůstáním sídel generujícím trvalé zábery zemědělského půdního fondu a hospodárné využití dopravní a technické infrastruktury, jsou **veřejným zájmem**.

S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak **vytvoření podmínek pro hospodárné využití zastavěného území, o něž námitka usiluje, přispěje k její ochraně, ochraně nezastavěného území a v neposlední řadě hospodárnému využití urbanizovaného území, vč. souvisejících infrastruktur.**

Pro ochranu a rozvoj výroby návrh územní plán stanovuje dvě plochy s rozdílným způsobem využití a to plochy *Výroby všeobecné* (VU) a *Výroby lehké* (VL). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charakterystiky zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemku, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jeho využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území **preferujeme vymezení plochy *Výroby všeobecné* (VU).**

Mimo výše uvedené argumenty týkající se ochrany přírody a krajiny a hospodárného využití zastavěného území dojde k **vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území**. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

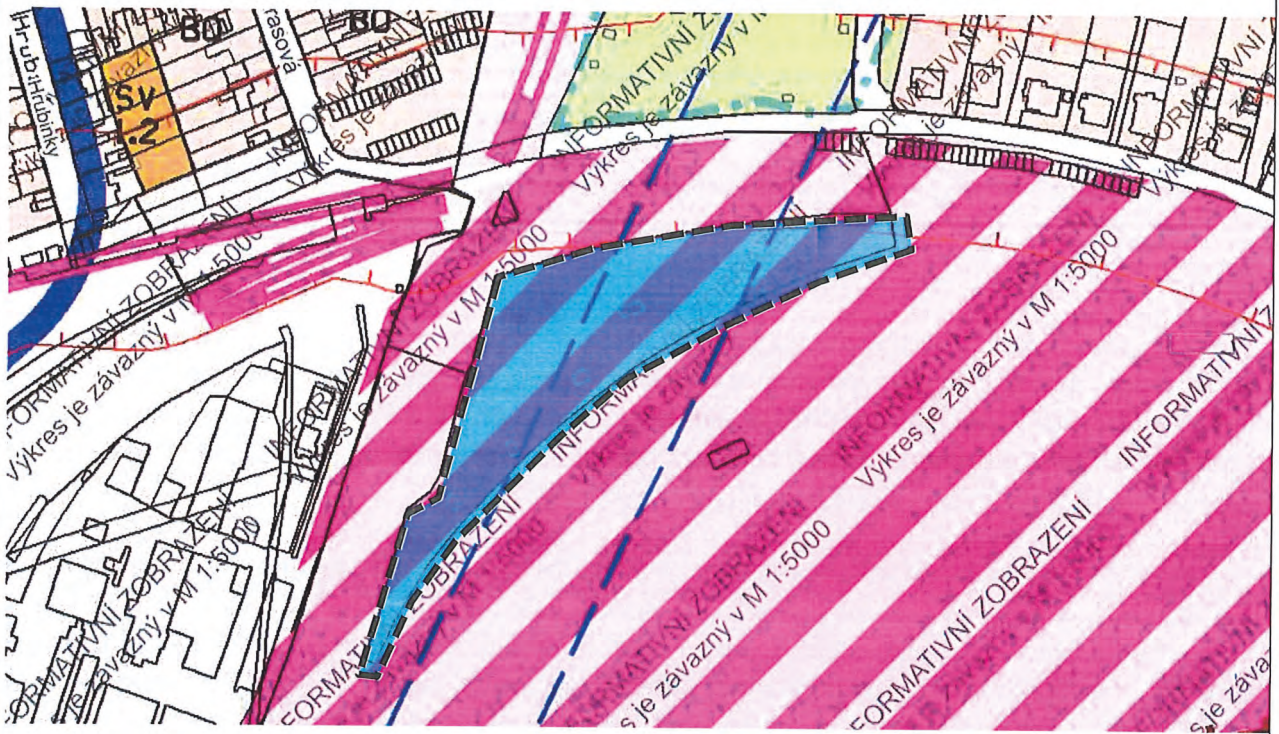
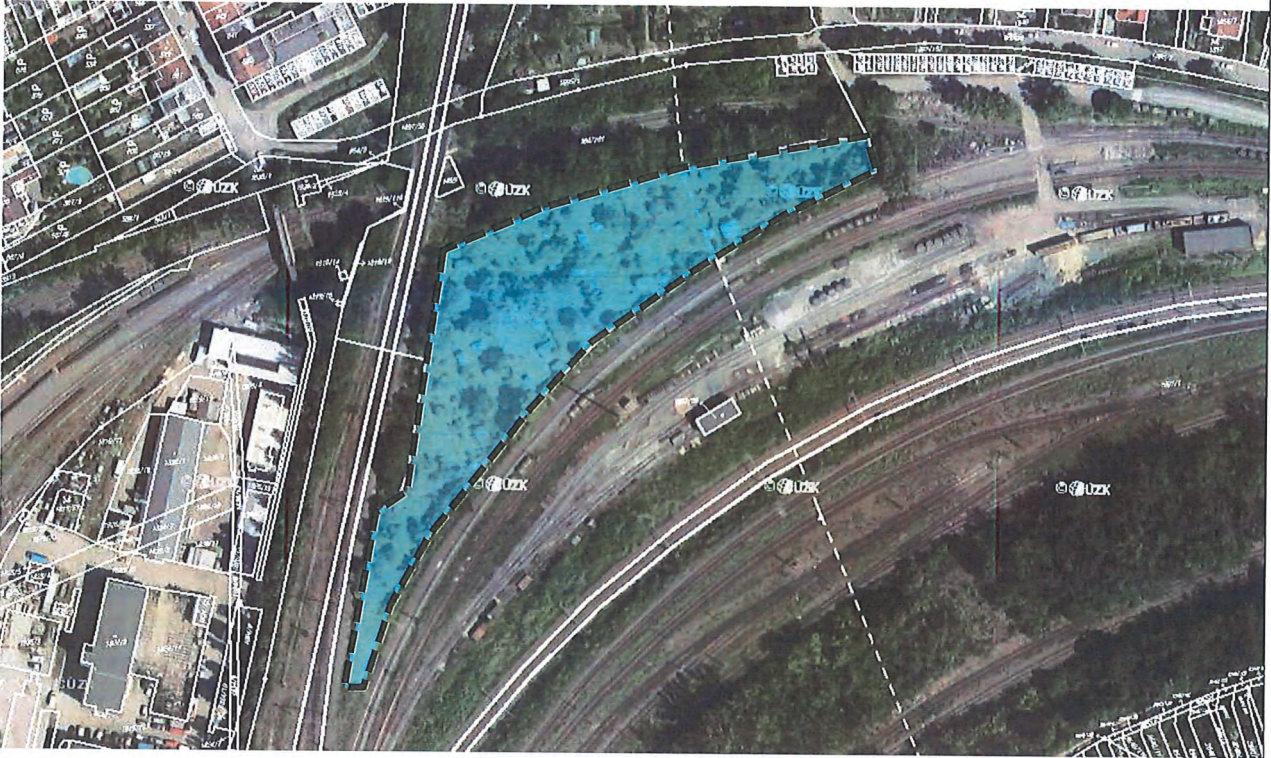
Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemku na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupním komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

Předkládaný návrh územního plánu nerespektuje současné využití území. Vymezením plochy DU v rozsahu území, které je využíváno pro individuální rekreace, vzniká **rozpor mezi skutečným využitím území a územně plánovací dokumentací**.

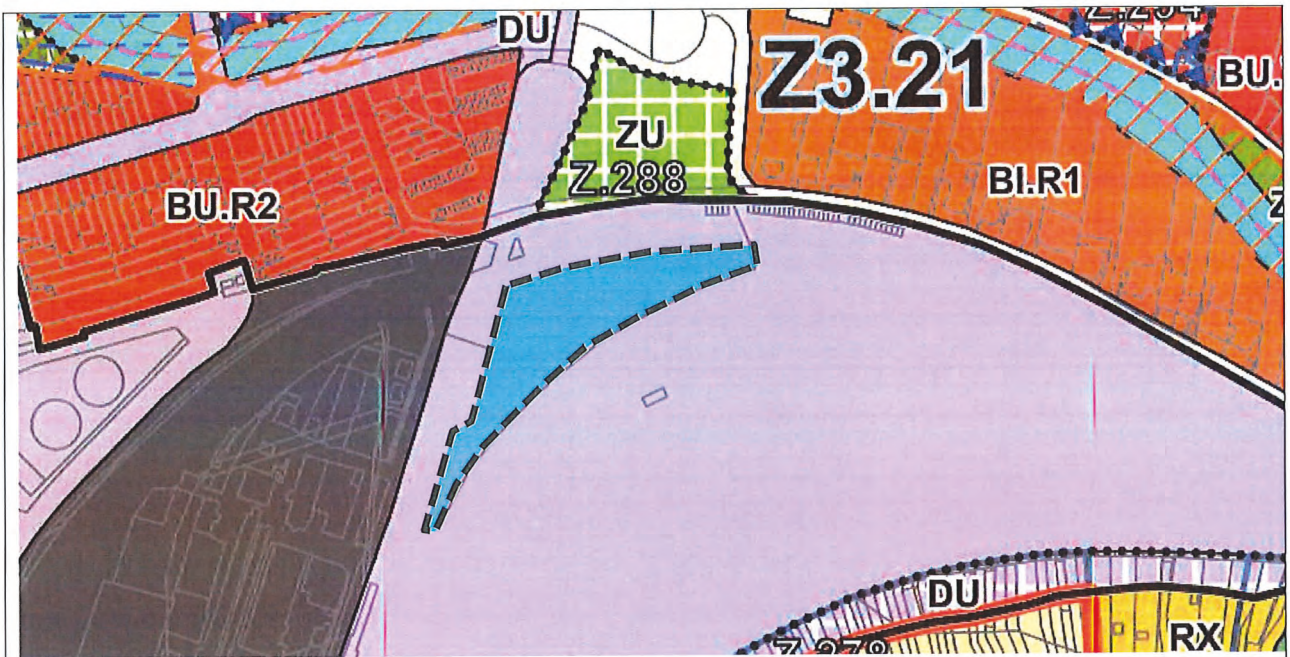
S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (dopravní funkce dle územního plánu, rekreačního využití dle skutečnosti → funkce výroby) a metodiku územního plánu je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezená plocha přestavby, příp. zastavitelná plocha; se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna záberem zemědělského fondu.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy, podkladu platného územního plánu (4/2024) a návrhu územního plánu pro veřejné projednání (7/2024)







V Praze dne 5.8.2024

Podpis:

Ing. Pavel  
Vrchota

Digitálně podepsal  
Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05  
14:08:43 +02'00'

Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 146**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
	KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
	KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
	KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
	KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
	KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
	KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
	KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
	KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
	KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
	KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
	KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
	KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
	KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				



KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

<i>Část obce, č.budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37	
		KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283	nemovitá kulturní památka
		KN 284/1	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B***(neúplná data)*

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
---------	------	-------------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
 verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native, ver.3.35.5.138576  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**  
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 699**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava Stavba stojí na pozemku KN 272/23				
<b>Stavby</b>				
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146		
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146		

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

---

*Parcela**BPEJ**Výměra[m<sup>2</sup>]*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

*V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

---

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*

## **MMB/0718943/2024**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadována změna využití pozemku v k.ú. Maloměřice z plochy Doprava všeobecná (DU) ve prospěch rozšíření stabilizované plochy výroby.*

*Předmětný pozemek v k.ú. Maloměřice, požadovaný pro jiné využití, je obklopen stávajícími provozovanými tratěmi nebo vlečkami a je bez samostatné dopravní obsluhy. V území se nenachází stabilizovaná plocha výroby, ke které by bylo možné pozemek připojit.*

*Pro případnou změnu by bylo nutné současně vymezit i způsob dopravní obsluhy předmětného území.*

*Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.*





mmb1es8f18da7e

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

NÁVRH Územního plánu města Brna pro  
veřejné projednání (2024)

## Identifikační údaje podatele

## Právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

České dráhy, a.s.

Datum narození/  
Identifikační číslo

70994226

Trvalé bydliště/  
Sídlonábřeží Ludvíka Svobody  
1222/12

110 00

Praha 1

E-mail: info@cd.cz; DS: e52cdsf, tel. č.: 221 111 122

## Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)

Námítka se vztahuje k textové části výroku

Městská část

-

Katastrální území

-

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

-

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-

## Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

počet příloh: 0

## NÁMITKA

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění.

České dráhy, a. s. (IČ 70994226), jež jsou vlastníkem části dotčených pozemků, jsou ve vazbě na § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

### Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy všeobecné* (DU), jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

*Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.*

*Přípustné je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství apod.).*

*Podmíněně přípustné je využití pro:*

- *odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;*
- *veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;*
- *jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.*

*Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.*

***Podáváme námítku proti stanoveným podmínkám funkčního využití ploch Dopravy všeobecné (DU) a žádáme o jejich rozšíření ve smyslu umožnění realizace staveb a zařízení pro drobnou výrobu.***

### Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DU žádáme v rámci úprav po společném jednání prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro drobnou výrobu. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

***„stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití“***

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravních plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.



Zohledněním naší připomínky primárně přispěje k vytvoření podmínek pro dočasné využití, popř. postupnou konverzi nevyužitých monofunkčních ploch pro železniční dopravu. Primárně se jedná o dopravní areály železniční dopravy, popř. jejich části (depa, opravny, přecladiště aj.), jež vzhledem k transformaci a restrukturalizaci železniční dopravy reflektované mj. snížením plošné potřeby pro její provoz pozbyly svého původního využití. Vzhledem jejich četnému umístění v rámci urbanizovaných částí území a jejich plošnému rozsahu se mnohdy jedná o významné vnitřní stavební rezervy zastavěného území. Vytvoření podmínek pro opětovné využití této rezervy přispěje ke snížení tlaků daných potřebami na stavební rozvoj urbánních funkcí (konkrétně na výroby), jež mají územní průmět ve formě expanzivního rozvoje urbanizovaných částí území.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení výroby a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DU lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby a to ve formě absolutní (do X m<sup>2</sup>) nebo relativní (do X % plochy DU).

V Praze dne 5.8.2024

Podpis:

Ing. Pavel  
Vrchota

Digitálně  
podepsal Ing.  
Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05  
14:08:04 +02'00'



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)

LIST VLASTNICTVÍ 146

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
	KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
	KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
	KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
	KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
	KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
	KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
	KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
	KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
	KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
	KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
	KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
	KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
	KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				

KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37	
		KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283	nemovitá kulturní památka
		KN 284/1	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

(neúplná data)

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
 verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)

LIST VLASTNICTVÍ 699

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava				
Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK  
verze 6.0

Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**

Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,

ver.3.35.5.138576

*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*

## **MMB/0718944/2024**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadováno doplnění podmínek využití ploch Dopravy všeobecné (DU) o možnost realizace staveb a zařízení pro drobnou výrobu.*

*Z hlediska podmínek jsou nastaveny v rámci plochy DU podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití území. Nejsou konkrétně stanoveny druhy činností, které lze v předmětné ploše provozovat.*

*Pokud se jedná o využití, které je bezprostředně související a podmiňující hlavní využití území, tak jsou tyto záměry přípustné. V případě, že se jedná o jiné využití než hlavní, tak je podmíněně přípustné, pokud bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.*

*Tedy z územního hlediska jsou nastaveny podmínky využití území odpovídajícím způsobem. Konkrétní vyhodnocení souladu bude předmětem posouzení jednotlivých záměrů.*

*Obecně tedy není požadovaná činnost z ploch DU vyloučena, ovšem nelze vyhovět požadavku na doplnění konkrétní činnosti do podmínek využití, které by byly platné pro všechny plochy DU na území města.*



mmb1es8f18da7f

459 25

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

N

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)	
Identifikační údaje podatele			
Právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	České dráhy, a.s.		
Datum narození/ Identifikační číslo	70994226		
Trvalé bydliště/ Sídlo	nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12	110 00	Praha 1
E-mail: info@cd.cz; DS: e52cdsf, tel. č.: 221 111 122			
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)			
Městská část	Maloměřice a Obřany		
Katastrální území	Maloměřice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemek parc. č. 1808/1 Pozemek je vymezen ul. Slaměnickova (západ) a vedením železniční trati (východ).		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	-		
Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: - listy vlastnictví dotčených parcel (1). počet příloh: 1			
NÁMITKA			
Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění.  České dráhy, a. s. (IČ 70994226), jež jsou vlastníkem části dotčených pozemků, jsou ve vazbě na § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.			



#### Stávající stav:

Z hlediska širšího kontextu místa se pozemek nachází ve vazbě na výrobní areály (západ, jihozápad a severozápad), železničního koridoru a kolejistiště seřaďovacího nádraží Brno Maloměřice.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, má pozemek výhradně přírodní povahu – na pozemku se nachází vzrostlá krajinná zeleň extenzivního charakteru. Z hlediska urbánního (městského) využití není pozemek využit.

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (zejm. z ul. Slaměnickova).

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemku stabilizována **Plocha ostatní městské zeleně (ZO)** zahrnující zejm. parkově upravená veřejná prostranství, liniiovou zeleň a uliční stromořadí a významné segmenty izolační a ochranné zeleně. Pozemek je součástí zastavěného území.

Dle posledního předloženého návrhu Územního plánu Brno (návrh pro společné jednání, 2/2024) je v rozsahu daného pozemku stabilizována plocha **Dopravy všeobecné (DU)**, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemku vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa. Pozemek je součástí zastavěného území.

*Podáváme námitku proti stabilizaci plochy s rozdílným způsobem využití **Doprava všeobecná (DU)** v rozsahu pozemku 1808/1, k.ú. Maloměřice a žádáme o její redukci ve prospěch rozšíření stabilizované plochy výroby.*

#### Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci úprav po společném jednání prověřit možnost změny funkčního využití předmětného pozemku ze stávajícího dopravního využití plochy DU na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemku se jedná o **vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území**. Návrhem územního plánu stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší námítky dojde k **vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem využití a rozvoje výrobního potenciálu území**, jež je reflektován mj. stabilizací ploch výroby v rozsahu navazujících stávajících výrobních areálů (např. plochy VL.A3 a VU.A3).

Změna podmínek využití pozemku tedy přispěje k **vytvoření podmínek pro intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur**, zejm. dopravní a technické.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezování nových zastavitelných ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur ve formě ploch s urbánním charakterem tak roste tlak na vymezování nových rozvojových ploch – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezování nových zastavitelných ploch v periferních oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby



rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla na úkor okolní krajiny generující mj. nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu.

Sekundárním důsledkem expanzivního rozrůstání sídel na úkor krajiny je mj. generovaná potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury.

Oba zmiňované argumenty pro změnu funkčního využití daného pozemku – ochrana krajiny před expanzivním rozrůstáním sídel generujícím trvalé záboru zemědělského půdního fondu a hospodárné využití dopravní a technické infrastruktury, jsou **veřejným zájmem**.

S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak **vytvoření podmínek pro hospodárné využití zastavěného území, o němž námitka usiluje, přispěje k její ochraně, ochraně nezastavěného území a v neposlední řadě hospodárnému využití urbanizovaného území, vč. souvisejících infrastruktur.**

Pro ochranu a rozvoj výroby návrh územní plán stanovuje dvě plochy s rozdílným způsobem využití a to plochy *Výroby všeobecné* (VU) a *Výroby lehké* (VL). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charakteru zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemku, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jeho využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území **preferujeme vymezení plochy *Výroby lehké* (VL).**

Mimo výše uvedené argumenty týkající se ochrany přírody a krajiny a hospodárného využití zastavěného území dojde k **vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území**. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšením pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemku na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

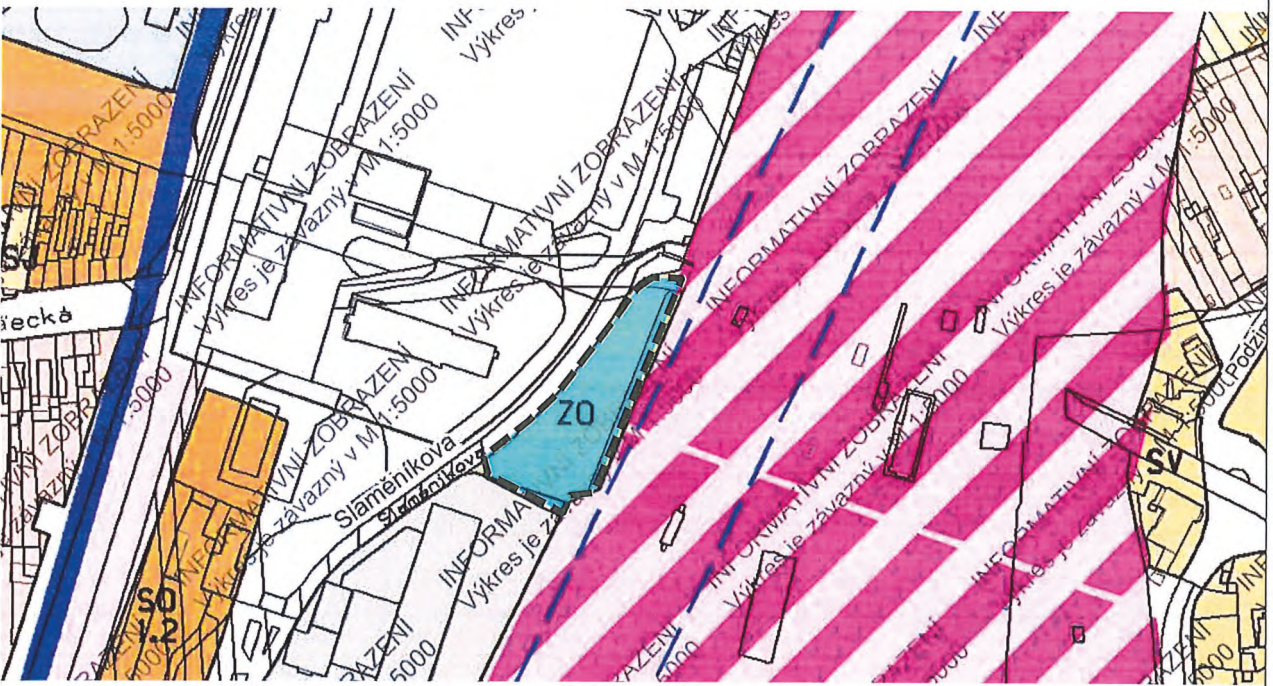
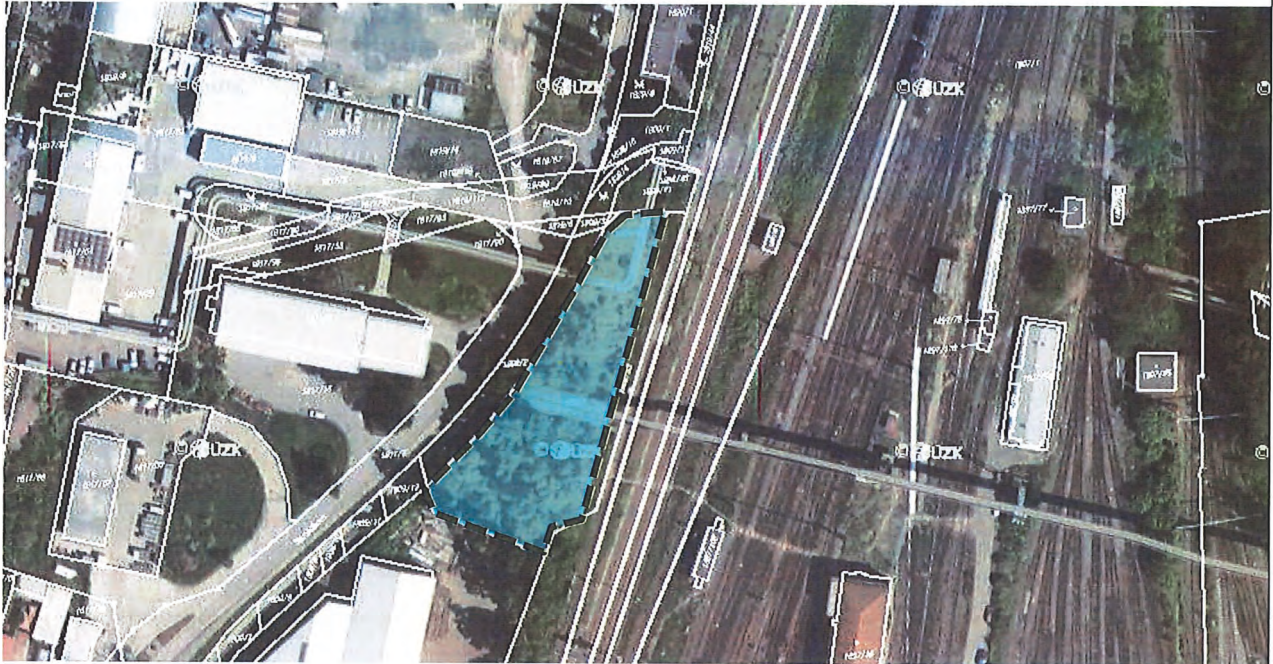
Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o **rozšíření stabilizované plochy výroby totožného charakteru (VL.A3)** na sousedních pozemcích. Tento precedent je z našeho pohledu dalším argumentem, jež dokládá možnost rozvoje výroby v daném území a jeho vhodnost pro realizaci záměrů souvisejících s výrobou.

Na pozemku se v současnosti nachází vzrostlá zeleň. S ohledem na její rozsah a segregovaný charakter lze konstatovat, že se z hlediska širších územních vazeb nejedná o segment zelené infrastruktury, jež by byl pro systém sídelní zeleně jakkoliv zásadní či nepostradatelný. Z hlediska systému sídelní zeleně se jedná o funkčně a prostorově segregovanou entitu partikulárního charakteru nacházející se mimo plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavním způsobem využití by bylo ochrana a rozvoj zeleně.

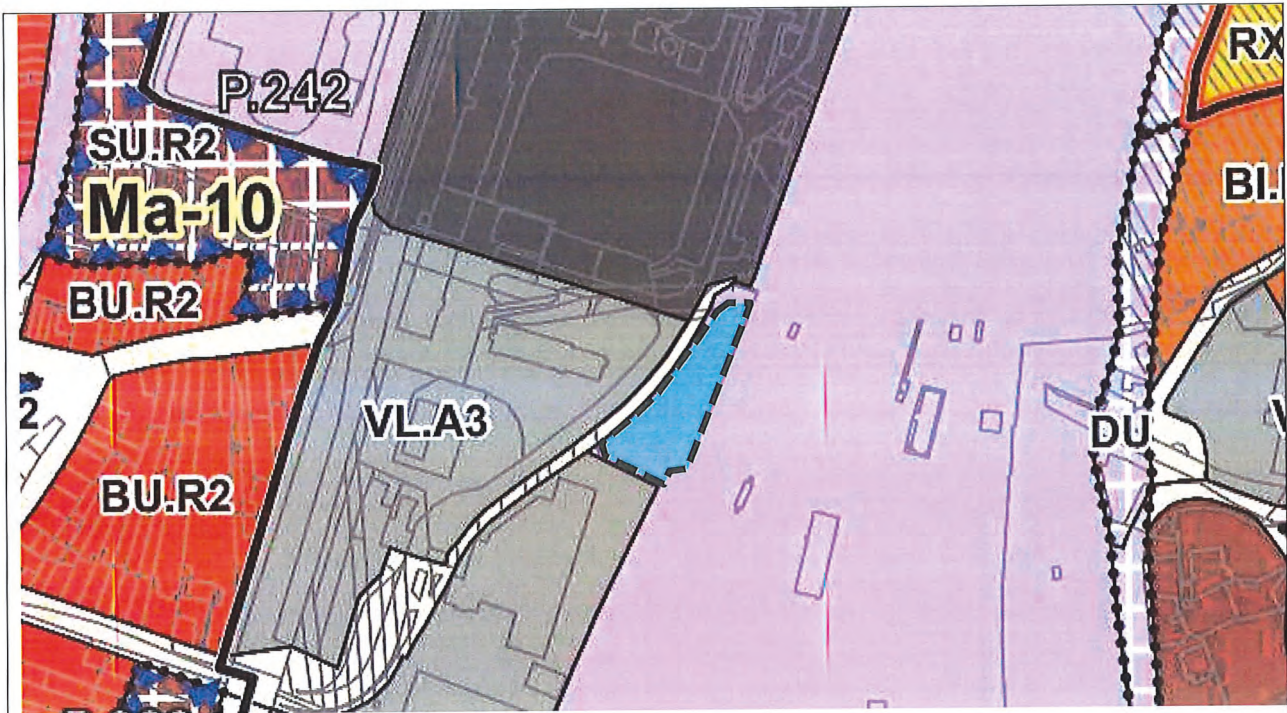


Fakt, že z pohledu urbanistické koncepce a koncepce modrozelené infrastruktury není ochrana předmětného segmentu zeleně nijak relevantní, lze mj. demonstrovat na změně funkčního využití daného pozemku oproti platnému územnímu plánu – plocha zeleně (ZO) → plocha dopravy (DU).

Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy, podkladu platného územního plánu (4/2024) a návrhu územního plánu pro veřejné projednání (7/2024)







V Praze dne 5.8.2024

Podpis:

Ing. Pavel  
Vrchota

Digitálně podepsal  
Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05  
14:08:26 +02'00'



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.  
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
OBEC: 582786 Brno  
KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 146**

#### A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

#### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				

KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 359/22 na LV 10001	
		KN 283	nemovitá kulturní památka
		KN 284/1	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B****(neúplná data)**



Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
---------	------	-------------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native, ver.3.35.5.138576

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 699**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*

## **MMB/0718945/2024**

### ***Námítka***

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadována změna využití pozemku v k.ú. Maloměřice při ulici Slaměnickova z plochy Doprava všeobecná (DU) ve prospěch rozšíření stabilizované plochy výroby.*

*Předmětný pozemek v k.ú. Maloměřice, požadovaný pro jiné využití, přibližně uprostřed protíná významný prostup územím od ulice Kulkovy.*

*Změna využití by byla případně možná pouze na jižní části pozemku. Toto lze řešit následně, samostatnou změnou územního plánu.*

*V současné době nelze požadavek zohlednit.*





mmb1es8f18da80

25  
457

N

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)	
Identifikační údaje podatele			
Právnícká osoba			
Název společnosti	České dráhy, a.s.		
Identifikační číslo	709 94 226		
Sídlo	Ulice a číslo orientační Nábřeží L. Svobody 1222	PSČ 110 15	Město Praha
E-mail: Michal.Toman@cd.cz	DS:	tel. č.: 720 956 713	
Nejsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Město Brno, parc. č 272/1, 272/9, 272/14, 272/28, 272/37, 272/38, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 272/62, 359/3, 359/22, 362/1, 362/2, 362/3, 363, 361/1, 361/3		
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)			
Městská část	Brno–střed		
Katastrální území	Město Brno		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	272/1, 272/9, 272/14, 272/28, 272/37, 272/38, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 272/62, 359/3, 359/22, 362/1, 362/2, 362/3, 363, 361/1  Lokalita je vymezena ulicemi Nádražní, Úzká, prodloužená Husova a na východní straně stávajícím objektem pošty.		
Rozvojová lokalita (např. Bc-1 apod.)	MB-1		
Text námítky včetně ODŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prezentace „Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku)“;</li> <li>- studie „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“.</li> </ul>			
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 94			



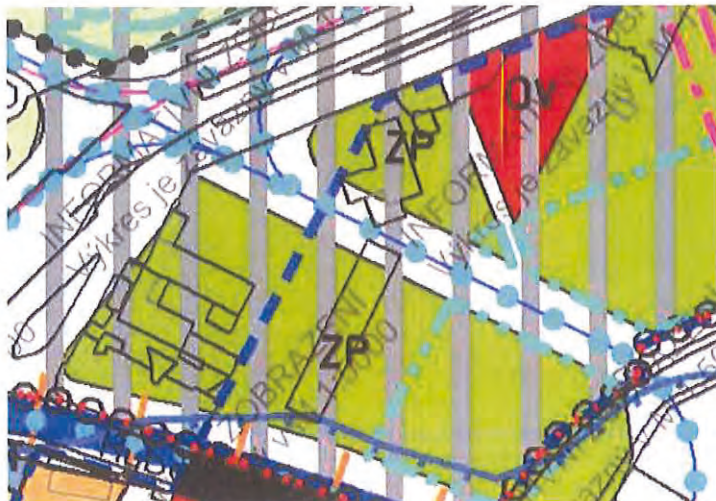
## ROH ULIC NÁDRAŽNÍ A ÚZKÁ

### Stávající faktický stav

Nesourodé stavební objekty, např. restaurace Bogota a Česká pošta.

### Stav dle platného územního plánu města Brna

Převážná část pozemků je umístěna v návrhové ploše nestavební volné ZP (plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Pod plochou městské zeleně může být vybudováno podzemní parkoviště. Část pozemků tvaru trojúhelníka mezi stávajícím objektem restaurace Bogota a budovou pošty přiléhající k ulici Nádražní je umístěna v návrhové ploše stavební OV (veřejná vybavenost, funkční typ veřejná správa). Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí přibližně 1 350 m<sup>2</sup>



Obrázek 1: Platný územní plán města Brna

### Stav dle (původního) návrhu nového územního plánu

V daném území jsou navrženy plochy Z (plochy městské zeleně). Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí 0 m<sup>2</sup>



Obrázek 2: Původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020

### Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

Beze změny. Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí 0 m<sup>2</sup>

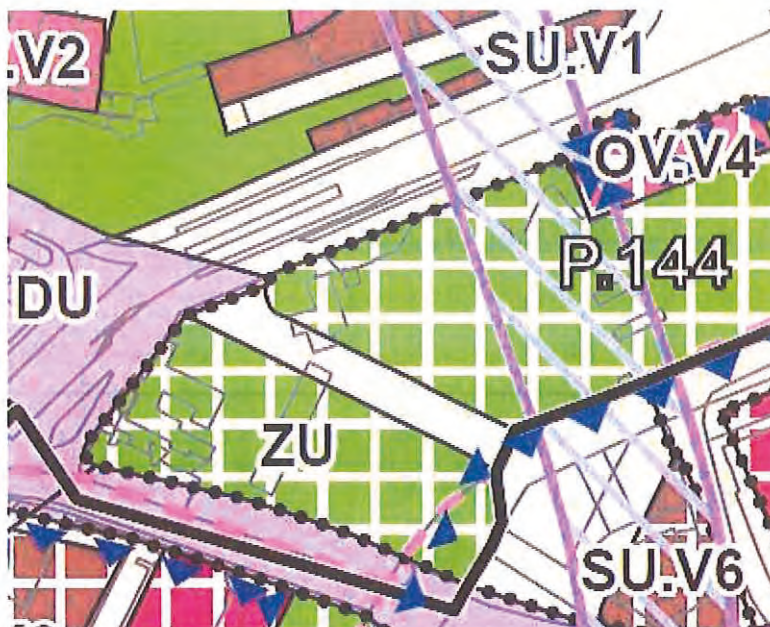




Obrázek 3: Aktualizovaný návrh územního plánu města Brna z roku 2021

#### Stav dle nového návrhu nového územního plánu (2024)

Beze změny. V daném území jsou navrženy plochy ZU (zeleň všeobecná). Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí 0 m<sup>2</sup>



Obrázek 4 Nový návrh územního plánu (2024)

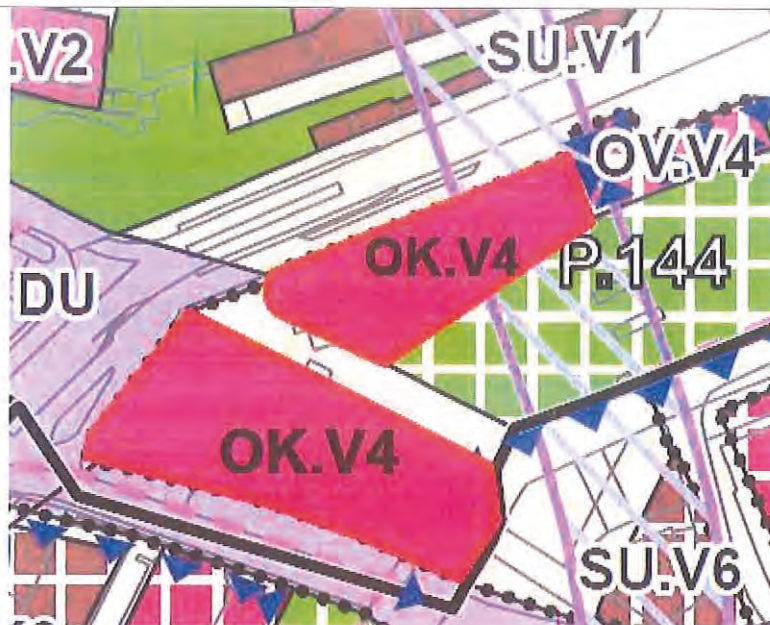
#### Investiční záměr podatele

Rozvojová lokalita se nachází v místě městského ringu. Navrhujeme doplnění této městské třídy výstavbou objektů s možností komerčního vybavení a doplnění průběžného městského bulváru podél ulice Nádražní.

Navrhujeme zúžení plochy ZU (zeleň všeobecná) ve prospěch rozšíření plochy OK.V4 (občanské vybavení komerční).

Požadujeme zachování zastavitelné plochy minimálně v místě tvaru trojúhelníka mezi stávajícím objektem restaurace Bogota a poštou přiléhající k ulici Nádražní a jejího zařazení do plochy OK.V4 (občanské vybavení komerční). Tato plocha je uvedena ve stávajícím platném územním plánu města Brna a v návrhu nebylo zdůvodněno její zrušení. Pokud by k jejímu zrušení došlo, bude podatel uplatňovat nároky podle ustanovení § 102 stavebního zákona.





Obrázek 5: Návrh změny návrhu územního plánu (2024)

## NÁMITKY

Tímto podáváme námítky a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na původní znění podaných námitek Českých Drah a.s. a připomínek Brno new station development a.s. k této lokalitě.

### *Rozpor s konceptem a pokyny pro vypracování návrhu nového územního plánu*

Podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů **pořizovatel** ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva **zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu.**

Podle ustanovení § 48 odst. 1 stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012, **pokud je tak stanoveno v zadání územního plánu, zajistí pořizovatel pro obec zpracování konceptu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

**1** Podle § 49 odst. 1 stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012, **na základě výsledku projednání konceptu územního plánu zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, včetně návrhu rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení.** **1**

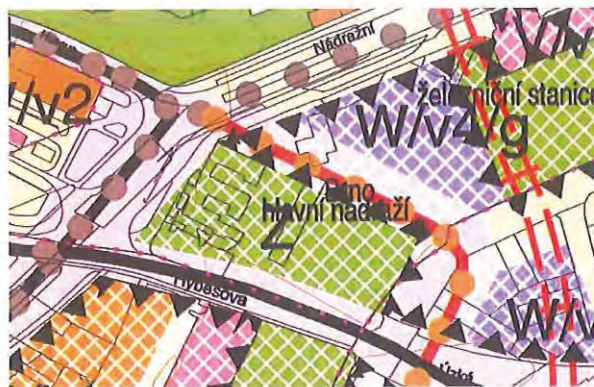
Podle ustanovení § 50 odst. 1 stavebního zákona **na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu § 19 odst. 2 stanoví prováděcí právní předpis.**

V daném případě bylo zpracováno jak zadání, tak koncept i pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, nicméně **upravený návrh územního plánu se od konceptu i závazného znění pokynů pro zpracování návrhu odklonil.**



Ve variantě č. 2 konceptu územního plánu byl roh ulic Nové Sady a Uzká veden jako zastavitelný pro komerční vybavenost (W), ve zbylých dvou konceptech územního plánu (varianta č. 1 a varianta č. 3) byl rovněž zastavitelný ale jako plochy veřejné vybavenosti (V). Koncept tedy vždy počítal se zastavitelností této lokality.

Zároveň podle pokynů pro zpracování návrhu územního plánu má být lokalita řešena podle konceptu varianty č. 1, která navrhuje zastavitelnost celého předmětného rohu. Návrh tedy nerespektuje závazné pokyny pro jeho zpracování. Tím došlo k porušení ustanovení § 50 odst. 1 stavebního zákona, což je hmotněprávní (a rovněž procesní) vada, která má vliv na zákonnost daného územního plánu.



Obrázek 6: Koncept územního plánu č. 2 z roku 2011

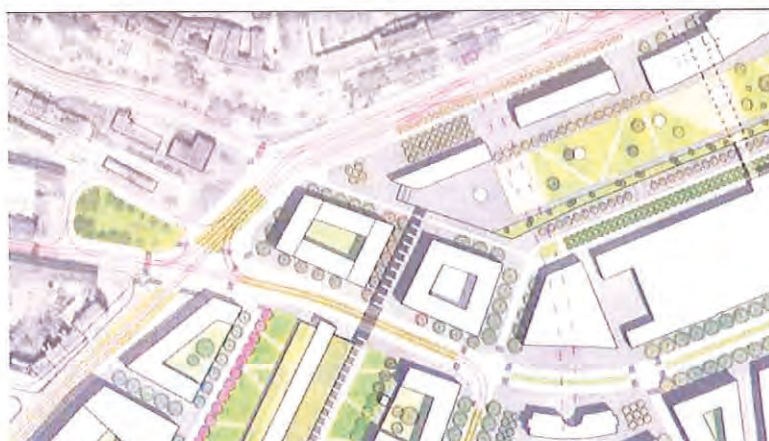
1

#### *Rozpor s vítěznou urbanistickou studií tzv. Jižního centra ve variantě nádraží u řeky*

1

Podle usnesení Rady města Brna k záměru aktualizace urbanistického řešení přijaté na R7/035 schůzi Rady města Brna dne 1. 9. 2015, bod č. 111, Rada města Brna schválila záměr aktualizovat urbanistické řešení nové městské čtvrti tzv. Jižního centra ve variantě Nádraží u řeky.

Podle dané vítězné územní studie od Sdružení Koleček – Jura, architekti Lausanne – Brno byly dané plochy navrženy jako zastavitelné plochy. Tato studie byla schválena Zastupitelstvem města Brna jako základní koncepční podklad a součást zadání územního plánu. Přikládáme pohled na danou lokalitu dle této vítězné studie:



Obrázek 7: Návrh zástavby z vítězné studie přesunu nádraží - Sdružení Koleček - Jura

Podle **dopracování dané územní studie** (stejnou architektonickou kanceláří na základě pokynů města Brna) v dokumentu „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ byly dané plochy navrženy rovněž jako plochy SJ (smíšené plochy centrálního charakteru – jádrové). Přikládáme pohled na danou lokalitu dle této Radou města Brna schválené a dopracované studie.





Obrázek 8: Návrh zástavby z vítězné studie přesunu nádraží - Sdružení Koleček - Jura

Umístění nového železničního nádraží ve variantě „Řeka“ bylo jedním z hlavních vstupů do návrhu územního plánu. Ve vítězné urbanistické studii „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ byla řešena i koncepce tzv. „městského ringu“ (v návaznosti na využití bývalého drážního tělesa a rekonverze drážních budov). Ve studii je výslovně uvedeno, že tato specifická plocha, která může být podpořena niveletou bývalé trati, navrhovaná pro systém městských parků, musí být pečlivě definována a založena jako životaschopná, tedy nejen jako plochy zeleně, ale také jako městské prostory – struktury o více vrstvách, vertikálně uspořádaných, obsahujících i komerční vrstvu: městské garáže, obchodní parter, kanceláře, které zajistí návratnost celé investice. Ve studii se např. uvádí: „[tato plocha] zajistí především dlouhodobou atraktivitu pro obyvatele města, ve všech čtyřech ročních obdobích. Letní „soutěžní“ vizualizace městského parku tak nebude jen naivním obrazem zimní, liduprázdné skutečnosti“ (str. 9 studie).

Tato primární koncepční studie vymezuje urbanistickou strukturu nové zástavby v návaznosti na řešení městské zeleně – ověřuje ne úplně vhodné řešení obsažené v platném územním plánu města Brna, kdy je veškerá parková zeleň soustředěna na drážní těleso a sevřena z obou stran poměrně intenzivním zastavěním. Dle studie „situování lokálního parku přesně ve stopě železnice odsuzuje tento prvek do kategorie pouhé grafické vize [...] za cenu obtížné realizace, velkých nákladů a souvisejících investic“. Naproti tomu menší měřítko zelených ploch umožňuje jejich postupnou realizaci a zaručuje jejich pestrost. Také celková struktura takovéto zástavby bude uživatelsky příjemná a bude tak jistě pro obyvatele města Brna přínosem.

#### *Narušení legitimního očekávání podatele*

V návrhu územního plánu se ovšem zcela překvapivě – v rozporu se všemi dosavadními záměry města, ať už jde o závazné pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, závazný koncept územního plánu či vítězný urbanistický návrh přesunu nádraží ve variantě řeka – objevily dané plochy jako plochy zeleně. Tím došlo k zásadnímu narušení legitimního očekávání podatele, který již investoval do přípravy projektové dokumentace konkrétních stavebních záměrů. Pokud bude zpracovatel územního plánu trvat na plochách zeleně v dané lokalitě, nezbuďte podatelé nic jiného než uplatňovat svá práva návrhem na zrušení části opatření obecné povahy, popř. žalobou na náhradu škody dle ustanovení § 102 stavebního zákona.

Původní judikaturní praxe, podle které „princip legitimního očekávání v územním plánování nelze podle názoru Nejvyššího správního soudu aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen



s ohledem na specifika řízení o opatření obecné povahy, ale i na značné pravomoci pořizovatele územního plánu ohledně zařazování pozemků do příslušné kategorie,“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 6 AOs 2/2012), se stále vyvíjí. Nejvyšší správní v rozsudku ze dne 27. 4. 2017, č. j. 4 As 86/2016-42, již uvedl, že „[princip legitimního očekávání] je v judikatuře soudů České republiky v čele s Ústavním soudem uznáván jako součást souboru základních principů demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jakkoli jeho obsah a projevy-zejména v oboru práva ústavního v jurispрудenci Ústavního soudu-nelze označit za ustálené.“

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 11. 2019, č. j. 4 As 241/2019-33, pouhá vyjádření či přísliby představitelů samosprávy nemohou bez dalšího založit právem chráněné legitimní očekávání, nicméně soud zdůraznil, že veřejně deklarovaná politika takové očekávání již založit může: „Ideovým základem konceptu ochrany legitimního očekávání je přesvědčení, že ti, kdo jednají v oprávněné důvěře v existující právo, resp. v právo, jak se jim s přihlédnutím k okolnostem a dobré víře obsahově jeví, by neměli být zklamáni ve svých očekáváním, že v souladu s právem jednají a že jejich jednání také právo demokratického právního státu nakonec poskytne svou ochranu. V nejtypičtější podobě se ochrana legitimního očekávání, ve vazbě na ochranu právní jistoty, v oboru správního práva upíná k vázanosti správy vlastní ustálenou správní praxí, ustáleným výkladem procesních i hmotných právních pravidel, veřejně deklarovanou politikou pokračování v mezích správního uvážení, interní výkladovou či aplikační směrnicí, anebo k závaznosti konkrétního a kvalifikovaného ujištění o právu či procesním postupu, poskytnutého orgánem veřejné moci adresátu jeho správy.“

V daném případě lze usnesení Rady města Brna k záměru aktualizace urbanistického řešení přijaté na R7/035 schůzi Rady města Brna dne 1. 9. 2015, bod č. 111, výběr vítězného návrhu urbanistické koncepce, její upřesnění i prezentace na webových stránkách města Brna ([www.bрно.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/budoucnost-centra-brna-2-varianty/](http://www.bрно.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/budoucnost-centra-brna-2-varianty/)) za takovou veřejně deklarovanou politiku považovat.

Územní studie zpracované MMB  
Plán kontrol  
Informace o výsledcích kontrol dle §26 zákona č. 256/2012 Sb.

- Volené orgány města
- Městské části
- Úřady a instituce v Brně
- Dokumenty města
- Rozpočet města Brna
- Mezinárodní vztahy
- Městská policie Brno
- Veřejná zeleň města Brna
- Archiv města Brna
- Data o městě
- Kontakty a úřední hodiny

## ŘEKA

### Aktualizace urbanistického řešení ve variantě nádraží u řeky – 7 územních studií od 7 vyzvaných ateliérů

Usnesení Rady města Brna k záměru aktualizace urbanistického řešení přijaté na R7/035. schůzi RMB dne 1.9. 2015, bod č. 111:  
RMB schvaluje záměr aktualizovat urbanistické řešení nově městské čtvrti tzv. Jižního centra ve variantě nádraží u řeky.

Nejzdařilejší územní studie: Sdružení Koleček - Jura architekti Lausanne - Brno

"Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽÚB Řeka - dopracování" Sdružení Koleček - Jura architekti Lausanne - Brno

Jde o dopracování nejzdařilejší územní studie z hlediska jejich územních dopadů.

Přehled všech 7 územních studií s aktualizovaným řešením nádraží ve variantě u řeky

Prohlášení o přístupnosti | Prohlášení o používání cookies | Přidat k oblíbeným | RSS | O webu | Tisknout stránku | Kontakt na administrátoři

Obrázek 9: Vítězná studie přesunu nádraží ve variantě "ŘEKA"

I pokud bychom však uznali, že zmíněné politické proklamace a pořízení daných urbanistických studií nezakládají legitimní očekávání podatele, pak nepochybně takové legitimní očekávání založil schválený koncept územního plánu, jakož i schválené pokyny pro zpracování návrhu územního plánu.

### *Diskriminační umístění ploch zeleně*

Podáváme námitku k návrhu ploch zeleně všeobecné ZU v dané lokalitě (podél ulice Nádražní/Benešova). Navrhované plochy zeleně všeobecné ZU zamezují dostavění plánovaného městského bulváru v dané lokalitě. Požadujeme proto vložení zastavitelných ploch, které realizaci městského bulváru umožní. Navrhujeme vložit plochy občanského vybavení komerčního OK, které zaručí oživení a zatraktivnění dané lokality.



V současné době je vlastníkem pozemků soukromoprávní subjekt, tedy akciová společnost České dráhy, a.s.. I když je jediným akcionářem Česká republika, stále se na společnost vztahují všechny povinnosti, jako na všechny soukromoprávní společnosti, tj. zejména povinnost vykazovat zisk (srov. ustanovení § 420 občanského zákoníku). Návrh územního plánu tak (nejen) v této části zasahuje do vlastnictví Českých drah, a.s., jakož i do práv budoucího vlastníka, tj. Brno new station development, a.s.

Platný územní plán v dané lokalitě obsahuje cca 1 350 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy, kterou upravený návrh územního plánu mění v zelenou plochu, a to v rozporu s konceptem územního plánu i pokyny pro vypracování zadání. Zelená plocha přitom není umístována na pozemky ve vlastnictví města či veřejnoprávní korporace, ale na pozemcích soukromého vlastníka. Dochází tak k diskriminaci Českých drah, a.s., a ke snížení hodnoty předkupního práva Brno new station development, a.s..

### *Diskriminační vymezení veřejně prospěšné stavby*

Podáváme námitku proti vymezení veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění VD.002 v oblasti ulic Nádražní a Hybešova, ve které má dojít k vybudování nové komunikační sítě (plocha VD.002). Pro tuto plochu nebyla zpracována žádná **podrobná dopravní studie** zabývající se předmětnou lokalitou. V případě upuštění od záměru vznikne v oblasti rozsáhlá nevyužitelná plocha, zároveň bude zamezeno rozvoji a rekonverzi stávajících staveb a jejich okolí a zapojení do zamýšlené urbanistické struktury této lokality – městského bulváru.

**1** Požadujeme podmínit právo vyvlastnění zpracováním územní (dopravní) studie do 2 let od schválení ÚPmB, ve které bude vyřešena finální podoba předmětného území. V případě nesplnění požadavku požadujeme **zrušení práva vyvlastnění** a ponechání pozemků stávajícím vlastníkům, kteří je využijí k rozvojovým aktivitám. **1**

Návrh dané plochy zeleně všeobecné ZU i plochy pro veřejně prospěšnou stavbu VD.002 zřejmě vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že předmětné pozemky mohou bez dalšího sloužit veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost jakéhokoliv funkčního využití. **I mimo tuto lokalitu (viz další podání Českých Drah, a.s.) jsou prakticky všechny pozemky vlastněné Českými drahami, a.s., v současnosti využívané pro provoz železniční trati, téměř bez dalšího navrženy do ploch zeleně. Proti danému postupu by nebylo nutné ničeho namítat, pokud by se jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V daném případě, a také s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s., jsou a i nadále budou pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným“ bude ekonomicky zcela ztrátové. Upozorňujeme na fakt, že ČD, a.s., jako vlastník a správce majetku svěřeného státem jsou povinny s těmito pozemky hospodařit s péčí řádného hospodáře a zajistit zhodnocení tohoto majetku. Například výstavba a údržba městské zeleně je z podstaty věci na pozemcích soukromého vlastníka vyloučena, když se jedná o funkční využití zcela ztrátové, byť společensky jistě přínosné. Vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka tak povede pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě nebude, tak jak tomu bylo posledních 25 let, kdy dotčené plochy sice byly funkčním využitím určeny jako zeleň, nicméně fakticky tam nikdy nebyla. Návrh územního plánu tedy nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.**

Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosázení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.



Cílem územního plánování je tedy vytvářet předpoklady pro **udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace a neohrožuje podmínky života budoucích generací. Udržitelný rozvoj území je založen na vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, čímž se rozumí takový stav využití území, kdy je území využíváno dosažitelně optimálním způsobem.

Pokud by nový územní plán byl přijat v navrhované podobě, zůstanou velkoryse navrhované plochy „zeleně“ absolutně nerealizované, jako doposud a plochy na sebe navazující zeleně tak zůstanou i nadále pouhou grafickou vizí. **Navržené plochy zeleně všeobecné ZU tak odporují ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť zakonzervují daný stav v území, kdy nebude docházet k žádnému rozvoji dané lokality.**

Umístěním daných zelených ploch zeleně všeobecné ZU tak dochází k nucenému omezení vlastnického práva, když vlastníkově prakticky nezůstává nic než holé vlastnictví. Formálně nicméně žádné vyvlastňovací řízení neproběhlo a jedná se tak o porušení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

**Konkrétní odůvodnění daných ploch zeleně všeobecné ZU v prostoru podél ulice Nádražní v textové části zcela chybí.** Nelze jej ovšem nahradit obecnými pasážemi o potřebě zeleně ve městech. Koneckonců ani sám podatel nijak nezpochybňuje potřebu zeleně. **Požadavek na dodržení množství zeleně v ploše občanského vybavení komerčního OK bude splněn za pomoci regulativu Zastoupení zeleně v plochách komerční vybavenosti (str. 60 textové části návrhu územního plánu), podle kterého minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu; pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být využité pro zeleně na terénu 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.**

Domníváme se, že navržené plochy zeleně nemohou být v dané lokalitě zejména z důvodu, že koncept i závazné pokyny pro vypracování návrhu územního plánu s touto zelení nepočítaly. Plochy zeleně zde nejsou umístěny z nějakého konkrétního (specifického) důvodu, např. požadavek veřejnosti na vybudování parku v této lokalitě (koneckonců v okolí ani není bytová zástavba). **Plochy zeleně zde byly umístěny diskriminačně, protože veškeré plochy zeleně v celé oblasti okolí hlavního vlakového nádraží (od hotelu Grand až po lokalitu uhelného nádraží v tzv. Jižní čtvrti) jsou umístěny na pozemky Českých drah, a.s.**

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 4 As 49/2018-36, **minimální požadovaná šíře zeleně nesmí být excesivní** (např. ve zmíněném judikátu nebyl za excés považovaný požadavek na zelený pás vzrostlé zeleně o šířce 20 m). **V daném území jsou ovšem plochy zeleně všeobecné ZU umístěny výhradně na parcely Českých drah, a.s., a to navíc i tam, kde již stavby jsou a kde se v současném územním plánu i konceptu nového územního plánu počítalo se zastavěním.** Domníváme se, že takové umístění plochy zeleně již excesivní je.

Pro ilustraci diskriminačního jednání připomínáme, že platný územní plán v dané lokalitě obsahuje cca 1 350 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy, kterou upravený návrh územního plánu zcela ruší. Tímto vzniknou podateli nároky v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

*Křižovatka ulic Nové sady, Hybešova a Nádražní*



Podáváme rovněž námitku týkající se rozporů mezi návrhem územního plánu, stávajícím územním plánem a konceptem územního plánu v oblasti křižovatky ulic Nové sady, Hybešova a Nádražní. Návrh územního plánu „spotřebovává“ mnohem větší území pro vytvoření nové komunikační sítě než všechna předešlá řešení. Očekáváme proto relevantní vysvětlení všech důvodů, které vedly k tak rozsáhlému rozšíření plochy určené pro komunikační síť. Zároveň upozorňujeme, že bezdůvodné rozšiřování komunikačních sítí na pozemcích soukromých vlastníků vede k jejich diskriminaci.

#### *Diskriminační a nezákonné umístění ploch určených pro vyvlastnění*

Diskriminace Českých drah, a.s. je nejvíce patrná z vymezení ploch vyvlastnění, které jsou umístěovány výhradně na pozemcích Českých drah, a.s. (srov. další připomínky Brno new station development, a.s., a námitky Českých drah, a.s.).

Z návrhu výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je patrné (po srovnání s údaji o vlastnicích z katastru nemovitostí), že **plochy vyvlastnění jsou umístěovány zcela účelově výhradně na pozemky Českých drah, a.s.**

K tomu připomínáme judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se soudního přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem dle rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. 740/2006 Sb. NSS, tzv. algoritmus soudního přezkumu, který zmiňuje rovněž otázku diskriminace.

Je sice zřejmé, že správní soudy nejsou oprávněny posuzovat vhodnost funkčního využití té které lokality.

**1** Kromě splnění kompetenčních a procedurálních požadavků jim však nic nebrání též posoudit, zda zvolené řešení není v rozporu s požadavky hmotného práva, popř. **zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu k podateli zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (tzv. pátý krok algoritmu přezkumu opatření obecné povahy).**

**1**

Správní soudy jsou tedy povolány zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a (z toho plynoucím) omezením dotčených vlastníků nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil již v rozsudku č. j. 2 Ao 4/2008-88).

**Plocha pro veřejně prospěšné opatření VD.002, pro kterou lze vlastnické právo vyvlastnit, je navíc stanovena nezákonně, neboť vyvlastnění není v textové části přesně specifikováno (v souladu s katastrálními předpisy); navíc existují rozpory mezi vymezením daných práv v textové a grafické části. Tak výrazné omezení vlastnického práva jako vyvlastnění či zřízení předkupního práva přitom musí být učiněny bez jakýchkoli pochybností.**

#### *Neproporcionální zásah do práv podatele*

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42).



Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že územní plánování je složitý proces, o němž rozhoduje obec ve své samostatné působnosti a při jehož pořizování musí dodržet příslušná ustanovení zejména stavebního zákona, ale i celé řady dalších zákonů. Výsledný územní plán musí totiž vyjadřovat rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků nemovitých věcí i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Podle další judikatury Nejvyššího správního soudu je třeba již v řízení o návrhu územního plánu od počátku zkoumat proporcionalitu zásahu do vlastnických práv jednotlivců z hlediska veřejného zájmu na změně funkčního využití dotčeného území. V průběhu procesu pořizování a schvalování územního plánu musí být brána v potaz ústavní práva jednotlivců, a zejména pak v případech, že podají proti navrženému řešení námitky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015–38).

V tomto případě není však splněna ani první podmínka stanovená v algoritmu testu proporcionality zásahu do vlastnického práva jednotlivců, když z návrhu územního plánu ani z jeho odůvodnění není patrný žádný legitimní a o zákonné cíle opřený důvod pro vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v místě, kde se nachází funkční stravovací zařízení, skejtpark, skladovací plochy a parkoviště.

Potřeba podrobného odůvodnění navrhované změny a zejména existence nějakého veřejného zájmu na takové změně v území je o to silnější, že návrh územního plánu nerespektuje ani řešení deklarované ve stávajícím územním plánu či v konceptu.

Navíc, je vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturních památek, kdy brání stávajícímu způsobu zásobování památkově chráněné budovy Malá Amerika z předmětné lokality, kde se nachází jediný přístup včetně mostu do vyšších pater budovy. Památkově chráněná budova Malá Amerika se nachází 6 metrů nad stávající komunikací. Z toho důvodu je obsluhována skrze most nad ulicí Hybešova ústící právě do dotčeného území. Bez zachování tohoto způsobu zásobování nebude možné budovu Malá Amerika efektivně využívat, což by se mohlo projevit na její udržitelnosti. Udržitelnost kulturních památek je přitom deklarovaným veřejným zájmem, který se musí chránit i při územně plánovací činnosti.

Jak dále vyplývá z výše uvedené judikatury, jednotlivé fáze schvalování územního plánu jsou detailně upraveny a jsou na ně kladeny přísné zákonné požadavky, aby se výsledný územní plán pohyboval v určitých urbanistických, ekologických či ekonomických mantinelech (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Navrhované řešení v uvedené lokalitě však sice může být vyhovující z hlediska ekologických mantinelů, avšak zcela ignoruje ekonomické mantinely zvoleného řešení, tj. udržitelnost navrhovaného způsobu řešení, a to právě ve vztahu k uvedené památkově chráněné budově Malá Amerika. Bude-li znemožněn dosavadní způsob využití území pro parkování a skladování zásobování pro budovu Malá Amerika, nebude možné vyšší patra budovy dostatečným způsobem zásobovat a správa budovy se může stát neudržitelnou.

Výsledný územní plán tak v rámci dané lokality vybočuje z ekonomických mantinelů a jde proti veřejnému zájmu na ochraně kulturních památek.

Podle uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu také platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Absence zdůvodnění vynětí zastavitelných ploch pouze podporuje skutečnost, že pořizovatel územního plánu si při pořizení návrhu počínal svévolně a považujeme za sporné, zda úkoly a cíle, které mají být prostřednictvím územního plánu naplněny, jsou legitimní a zákonné.

**Současně jsou plochy zeleně všeobecné ZU navrhovány primárně na pozemcích soukromých vlastníků, čímž prokazatelně dochází k jejich diskriminaci.** Navrhovaný územní plán tak zcela nevyváženě odráží komerční zájmy města Brna na úkor oprávněných zájmů soukromých vlastníků. Lze tak konstatovat, že dochází k excesivnímu zásahu do výkonu vlastnických práv, neboť tímto novým určením



funkčního využití pozemků dochází k limitaci jejich využití, a to nikoliv nevýznamně. V navrhovaném územním plánu tak absentuje spravedlivá rovnováha mezi obecným zájmem na využití území města a právem vlastnit majetek. **Optikou proporcionality je nutno uvést, že navrhované rozšíření nezastavitelných ploch neshledáváme vhodným (způsobilým) řešením k dosažení sledovaného cíle, tj. k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj.** Rovněž navrhované řešení nepovažujeme za potřebné, protože sledovaného cíle lze dosáhnout i při nižší intenzitě omezení subjektivních práv. **Navrhované řešení územním plánem tak považujeme za neproporcionální a nepřiměřené, když zásah do vlastnických práv by měl být činěn jen v nezbytně nutné míře a nediskriminačním způsobem.**

**Zpracovaná analýza vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území upozorňuje na nerovnováhu uvnitř ekonomického pilíře.** Právě při odstraňování brownfieldů mohou hrát zásadní roli reálné finanční možnosti města Brna a soukromých vlastníků, kteří budou v konečné fázi rozhodovat o finální podobě revitalizace. **Z naší strany vnímáme předmětné riziko jako velmi reálné s výrazným dopadem na tuto lokalitu.**

**Zpracovaná SEA analýza neprokázala dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit.** Veškeré projekty města Brna jsou odsouvány bez jasně stanoveného harmonogramu realizace. **Není tak zřejmé, z čeho budou navržené plochy zeleně financovány. Magistrát města Brna tak svou nečinností brzdí realizaci soukromých projektů, které zásadním způsobem přispívají k rozvoji města Brna.**

**Doporučujeme dobudovat městský bulvár jako páteř přestavovaného území.** Doporučujeme vytvořit zrcadlově shodnou zástavbu, která povede k doplnění stávajícího městského bulváru (ulice tvořena zástavbou po obou stranách ulice). **Bez tohoto nebude možné realizovat navržený městský bulvár a území tím pozbude svůj architektonický smysl. V textové části územního plánu pak zcela chybí přesná definice pojmu „městský ring“, tj. co má obsahovat, jak má vypadat a podobně.**

#### *Narušení kontinuity se stávajícím využitím území*

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015–53, platí: „*Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námítky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 Aos 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.*“

Návrh územního plánu přitom v území, kde jsou provozovány funkční stravovací zařízení, skejtpark, skladiště, administrativní budova a parkovací plochy vymezuje plochy zeleně všeobecné ZU, aniž by jakkoliv takové narušení kontinuity se stávajícím využitím území odůvodnil, a aniž by jej podrobil aspoň testu proporcionality.

Takový postup pořizovatele, potažmo obce je neslučitelný s ústavně zaručenou ochranou vlastnického práva ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod. Je tedy nezbytné, aby byla lokalita přeřazena do plochy občanského vybavení komerčního, které odpovídá stávajícímu způsobu využití území.

#### *Vypuštění plochy přestavby P.144*

**Celá lokalita je zařazena do plochy přestavby P.144. Podle části 3.3.2.2 návrhu územního plánu jsou plochy přestavby vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a jsou vymezeny v grafické části návrhu územního plánu.**



2 Plocha přestavby P.144 je sice zmiňována v příloze č. 3 návrhu územního plánu, avšak není k ní uvedeno zhora nic. Není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována, k čemu slouží, jaké obsahuje regulační normativy pro možnou zástavbu. V tomto ohledu by tedy měla být plocha přestavby P.144 z návrhu územního plánu vypuštěna. 2

### *Námítka systémové podjatosti*

Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.

Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

3 Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. „systémové riziko podjatosti“. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná nadkritická míra systémového rizika podjatosti. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu. 3

Nejvyšší správní soud ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodní počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu. Od těchto osob lze totiž očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s.

V daném případě vznášíme námitku podjatosti, neboť zájmem statutárního města Brna je umístit v dané lokalitě plochy zeleně, tj. park, přičemž proces zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře



3

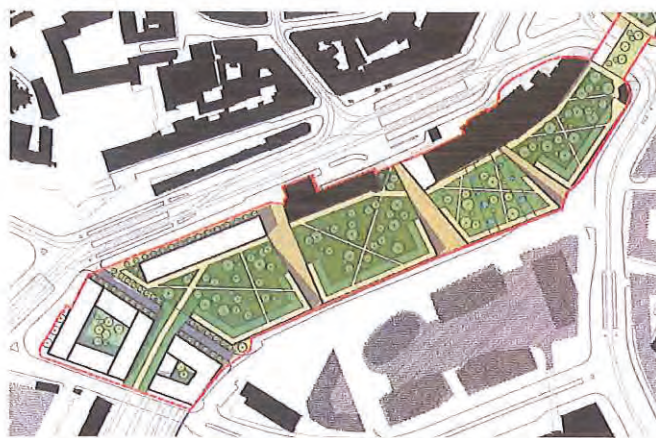
architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace. Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s., což je zřejmě zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě odstraněny a nahrazeny plochami zeleně.

3

*Upřesnění investičního záměru podatele a případné zmaření investice*

Dne 8. 2. 2021 proběhla prezentace záměru společnosti Brno new statiton development, a.s. v lokalitě ulice Nádražní před Radou města Brna. Zpracovaná studie „Parku na Brněnské okružní třídě“ ateliérem CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS zobrazuje řešení současnosti a nabízí možnost přeměny daného území. Investiční záměr je spojen s výstavbou dvou uzavřených bloků při ulici Nové Sady x Hybešova a samostatně stojícího objektu při ulici Nádražní, který doplňuje uliční linii Nádražní. Naše záměry kontinuálně navazují na vítěznou studii přesunu nádraží „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“. Požadujeme proto vložení zastavitelných ploch občanského vybavení komerčního OK podél ulice Nádražní a do prostoru namísto zeleného obdélníku.

1



Obrázek 10: Investiční záměr podatele

Autor studie: CHYBIK + KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

1

Zastavitelnost dané lokality byla navržena již v rámci vítězné studie přesunu nádraží „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ (sružení Koleček – Jura). Studie obsahovala výstavbu dvou uzavřených bloků, od sebe oddělených historickým viaduktem, který zajistí prostupnost území mezi navrženým parkem na stávajícím kolejišti. Názory města by tak měly být kontinuální, a neměly by se výrazně odlišovat. Navržená zástavba vítěznou studií by tak měla být zanesena, tak jako tomu bylo v konceptu územního plánu, zanesena do návrhu územního plánu.

Dále návrh zeleně ruší stávající příjezd k objektu nazvaném tzv. malá Amerika, který je v návrhu na prohlášení za kulturní památku. Příjezd i přístup do nadzemních částí objektu vede přes most nad ulicí Hybešova kolem restaurace Bogota na ulici Nádražní. Při nerespektování tohoto dopravního napojení dojde k omezení využitelnosti předmětné budovy.

V Brně dne 31. 7. 2024

Ing. Pavel Vrchota

Digitálně podepsal Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05 14:09:20 +02'00'

Podpis: .....



Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702	Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)
OBEC: 582786 Brno	<b>LIST VLASTNICTVÍ 146</b>
KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno	

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				



KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>				
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>				
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>				
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>				
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>				
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>				
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>				
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>				
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>				
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>				
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>				
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>				
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>				
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace	
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace	
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>				
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>				
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha	
<b>Stavby</b>				
<i>Část obce, č.budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37		
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 359/22 na LV 10001		
		KN 283	nemovitá kulturní památka	
		KN 284/1		

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

**(neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
---------	------	-------------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
 verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native, ver.3.35.5.138576  
 Vyhotovil: Toman Michal, Ing.  
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702 Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
 OBEC: 582786 Brno LIST VLASTNICTVÍ 699  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava				
Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

Stavby			
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

---

*Parcela**BPEJ**Výměra[m²]*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

---

*VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.*

---

*Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
Vyhotovil: Toman Michal, Ing. ver.3.35.5.138576  
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*





## **BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“**

AKTUALIZACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ NOVÉ MĚSTSKÉ ČTVRTI TZV. JIŽNÍHO CENTRA VE VARIANTĚ NÁDRAŽÍ U ŘEKY

### **TECHNICKÁ POMOC**

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO  
ČERVEN 2016

## SEZNAM PŘÍLOH DOKUMENTACE

### TEXTOVÁ ČÁST

- A. Průvodní zpráva
- B. Souhrnná zpráva
- C. Tabulková část – bilance ploch, kapacit, ukazatelů a indexů

### TABULKOVÁ ČÁST

#### VÝKRESOVÁ ČÁST

- D.01.01 – celková urbanistická situace
- D.01.02 – Situace rozvojových ploch
- D.01.03 - Situace funkčního využití
- D.02.01 – Perspektiva funkčního využití severovýchodní
- D.02.02 – Perspektiva funkčního využití jihozápadní
- D.03.01 – Dopravní řešení – schéma širších vztahů varianta 01
- D.03.02 – Dopravní řešení – schéma širších vztahů varianta 02
- D.03.03 – Dopravní řešení – schéma komunikací a motorové dopravy
- D.03.P - Příloška funkčního využití ve variantě „Řeka“ (ÚPmB)
- D.03.04 – Dopravní řešení – schéma veřejné hromadné dopravy
- D.03.P - Příloška funkčního využití ve variantě „Řeka“ (ÚPmB)
- D.03.05 – Dopravní řešení – schéma hlavních pěších a cyklistických tras
- D.03.06 – Dopravní řešení – schéma pěších tras
- D.04.01 – Srovnání se studií UAD – trasy komunikací a IAD
- D.04.02 – Srovnání se studií UAD – trasy veřejné hromadné dopravy
- D.05.01 – Etapizace – Fáze 1.
- D.05.02 – Etapizace – Fáze 2. – rok 2030
- D.05.03 – Etapizace – Fáze 3.
- D.05.04 – Etapizace – Fáze 4.
- D.05.05 – Etapizace – Fáze 5. - rok 2050
- D.05.06 – Etapizace – Fáze X.

#### DIGITÁLNÍ DATA

- CD / DVD s daty ve formátu doc, pdf, xls



A.	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	4
A.1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
A.1.1.	DOKUMENTACE	4
A.1.2.	ZADAVATEL	4
A.1.3.	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE	4
A.2.	ÚVODNÍ ÚDAJE	4
A.2.1.	ZADÁVACÍ PODMÍNKY	4
A.2.2.	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	4
B.	TEXTOVÁ ČÁST	5
B.1.	HODNOTY MÍSTA	5
B.1.1.	MĚSTO A ŽELEZNICE	5
B.1.2.	MĚSTO A ŘEKA	5
B.2.	ZÁKLADY NÁVRHU	5
B.2.1.	TRADICE, KONTINUITA, VIZE	5
B.2.2.	OKAMŽIK NÁVRHU A NEKONEČNOST URBANISTICKÉHO PLÁNU	5
B.2.3.	KRÁTKÉ KROKY DLOUHOU CESTOU VÝVOJE	5
B.3.	URBANISTICKÝ KONCEPT	6
B.3.1.	IDEA ÚZEMNÍ STUDIE	6
B.3.2.	CITY A ULICE OPUŠTĚNÁ	6
B.3.3.	ZAHRADNÍ MĚSTO	7
B.3.4.	NOVÉ HLAVNÍ NÁDRAŽÍ	8
B.3.5.	LOKALITA HERSPICKÁ A ZÁSTAVBA PRAVÉHO BREHU	9
B.3.6.	RING	9
B.4.	KONCEPCE ZELENÉ	10
B.4.1.	KRAJINA JAKO ZÁKLADNÍ VÝCHODISKO – PARK U ŘEKY	10
B.4.2.	VSTOUPENÍ MĚSTA DO KRAJINY – ZAHRADNÍ MĚSTO	10
B.4.3.	RŮST MĚSTA - CITY A ZÁSTAVBA NA PRAVÉM BREHU	10
B.4.4.	DEFINITIVNÍ STOPA MĚSTA	10
B.4.5.	RING	10
B.5.	KONCEPCE DOPRAVY	11
B.5.1.	PEŠÍ DOPRAVA	11
B.5.2.	VEREJNÁ DOPRAVA	11
B.5.3.	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	12
B.5.4.	SILNIČNÍ DOPRAVA	13
B.6.	ETAPIZACE	13
B.6.1.	FAZE 1. – INICIALIZACE MĚSTA	13
B.6.2.	FAZE 2. – ROZVOJ MĚSTA	14
B.6.3.	FAZE 3. – PŘESUN NÁDRAŽÍ	14
B.6.4.	FAZE 4. – ROZVOJ JIŽNÍ ČÁSTI	15
B.6.5.	FAZE 5. – BRATISLAVSKÁ RADIAĽA	15
B.6.6.	FAZE X. – ŽIVOT MĚSTA	16
B.7.	SMARTCITY	16
B.8.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	16
B.9.	SROVNÁNÍ NÁVRHU S PODKLADOVOU STUDIÍ ÚAD	16

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### A.1.1. DOKUMENTACE

Název dokumentace: Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno (ŽUB) „Řeka“

- aktualizace urbanistického řešení nové městské čtvrti tzv. jižního centra ve variantě nádraží u řeky (nádraží v odsunutém poloze)

Stupeň dokumentace: Technická pomoc

#### A.1.2. ZADAVATEL

Statutární město Brno,

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno,

jehož jménem jedná Ing. Petr Vokřál, primátor,

IČ: 44 99 27 85

DÍČ: CZ 44 99 27 85

ve věcech smluvních zasloupeno: Ing. Olga Nováková

pověřená řízením Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno,

ve věcech technických zasloupeno: Ing. Jana Peilánová, Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová

#### A.1.3. ZPRACOVATEL DOKUMENTACE

Sdružení Ivan Koleček – Pavel Jura, architekti Lausanne – Brno

se sídlem Dlouhé Hony 976/28, 621 00 Brno

IČ: 697 565 38

DÍČ: CZ 7607213977

zastoupené:

prof. Ing. arch. Ivanem Kolečkem a Ing. arch. Pavlem Jurou

prof. Ing. arch. Ivan Koleček, Ing. arch. Pavel Jura

Ing. arch. Pavel Steuer, Bc. Tomáš Javorský, Bc. Jakub Slováček, Bc. Kryštof Fořtýn

Ing. Martin Smělý, Ing. Martin Všecký, Ing. Martin Novák

Dopravní řešení:

## A.2. ÚVODNÍ ÚDAJE

### A.2.1. ZADÁVACÍ PODMÍNKY

Tato studie byla provedena na základě objednávky č. 9411600026 ze dne 16. 6. 2016, a to formou technické pomoci v podobě dopracování předchozí územní studie. Uvedenou objednávkou bylo zadání definováno takto:

- Transformovat ideový návrh řešení do ploch funkčního využití – funkční využití musí zohlednit a respektovat hygienické limity v území (zejména hluk z dopravy)

- Respektovat výškový průběh tras dopravní infrastruktury (železnice) dle podkladové studie (Prověření územních dopadů variant přestavby ŽUB, UAD 2015)
- Vyhodnotit dle ideového návrhu intenzitu využití území pro jednotlivé funkční plochy, stanovit výměru hrubých podlažních ploch (HPP) a dopracovat pro funkční plochy bilance (tabulky ve zjednodušeném rozsahu jako v podkladové studii, tzn. HPP, počty obyvatel/pracovních příležitostí)
- Dopracovat řešení systémů dopravy – silniční (se stanovením kategorií), městské hromadné dopravy (rozdělený do systémů - tramvaj, trolejbus), pěší a cyklistické dopravy
- Dopracovat etapizaci postupné realizace ideového návrhu 2030, 2050
- Zpracovat – dle výše uvedeného – výkres funkčního využití území se zakreslením systémů dopravy, popř. systémy dopravy zpracovat jako schémata
- Měřitko výkresů dle formátu A3 (srovnatelně s podkladovou studii)

Jedním ze základních cílů technické pomoci byla srovnatelnost výstupu s předchozím dokumentem „Prověření územních dopadů variant přestavby ŽUB“ (UAD Studio, 2015), tomuto požadavku odpovídá měřítko zpracování i schématická podrobnost dokumentace.

Tato technická pomoc přímo navazuje na předchozí územní studii „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB Řeka (sdružení Koleček – Jura, architekti Lausanne – Brno, 2016), kterou doplňuje o požadovaná schémata a tabulkovou část. Pro úplnost dokumentu jsou některé části převzaty z předchozí studie (např. technická zpráva, funkční využití), naopak ilustrační přílohy předchozí studie jsou (pro technickou přehlednost této dokumentace) vypuštěny.

Cílem technické pomoci je dále aktualizovat popř. zpřesnit funkční využití nové městské čtvrti tzv. jižního centra, které je zakotveno v Územním plánu města Brna, a dále aktualizovat urbanistické řešení a prostorové uspořádání v řešeném území, navržené v ÚS Regulate centrálního území dotčeného přestavbou ŽUB, dle dosavadního vývoje v území, připravovaných konkrétních investičních záměrů i dle územní plánovací podkladů, které prověřily případně i žádoucí změny v území.

### A.2.2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území byl dle konzultace se zadavatelem stanoven jako součet řešeného území předchozí územní studie a studie prověření UAD. V částech, kde předchozí studie UAD přesahovala řešené území územní studie, bylo (pro srovnání obou dokumentací) převzato řešení UAD s mírnou modifikací prostorového a funkčního uspořádání.

Řešené území o rozloze cca 275 ha se nachází v centrální oblasti města, kde z jihu bezprostředně navazuje na historické jádro. Zahnuje podstatnou část katastrálního území Trnítá a zasahuje do k.ú. Staré Brno, Šýřtce, Zábřovice a Komárov.

Řešené území je vymezeno na severu ulicemi Nádražní a Benešova, na západě ulicemi Nové Sady a Heršpíckou, na východě ulicí Vlhkou, trasou navrhované Nové městské třídy, ulicí Domych, korytem Ponávky a na jihu myšlenou spojnici mezi ulicemi Kšírovou a Jihlavskou.

Řešené území lze charakterizovat převážně jako přestavbové, což je důsledkem jeho průmyslového vývoje v minulosti. Od konce 20. století se však v důsledku rozvoje města jeví nezbytné uvolnit toto centrální území pro rozšíření centra města a revitalizovat je tak, aby zde vznikly plnohodnotné kvalitní městské čtvrti srovnatelné se severními a západními segmenty centrální oblasti města.



## B. TEXTOVÁ ČÁST

### B.1. HODNOTY MÍSTA

#### B.1.1. MĚSTO A ŽELEZNICE

Železnice je tradičním katalyzátorem města. Již od samého počátku byla - v té době v pozici technické „high tech“ inovace - základním a zásadním městoformujícím prvkem, hodnotou která definovala moderní metropoli i lokální centrum. Hodnotou svého výrazu (formy) i užitými vlastnostmi v dopravním systému byla vždy základním stavebním kamenem města, potenciálem rozvoje i místem, kde město skládá žilo.

Toto výsadní postavení si - i přes ostatní formy dopravy - železnice udržela i v současnosti, jak ostatně dokládá úsilí a energie, kterou řada evropských metropolí investuje do modernizace železničních uzlů.

V této perspektivě vidíme i budoucnost železnice v Brně - tedy nikoliv jako zbytkovou, vymezující a obtěžující dopravní plochu v obydlíném městě, nýbrž jako katalyzátor, základní stavební prvek a životadámý element moderní urbanistické struktury. Potenciál brněnské železnice vnímáme i v podobě ploch, které je možné optimálním řešením této infrastruktury využít pro centrální funkci města.

#### B.1.2. MĚSTO A ŘEKA

Voda je tradičním katalyzátorem města, již od počátku civilizace základní podmínkou osídlení. I když je tato podmiňující funkce již technicky překonána, přesto má voňní tok v urbanistické struktuře zásadní funkci, „provokující“ organismus města k životu, podobně jako železnice. Přestože Brno leží na soutoku dvou řek, jsou tyto voňní toky ve městě téměř neviditelné. Řada stop v podobě náhonů či říčních kanálů byla ze Starého Brna nenávravně vymazána, a to více je třeba využívat toky zachované, dosazitelné.

Shodou náhod a nevyzpytatelných cest urbanistického vývoje jsou v Brně oba katalyzátory - řeka i železnice - v úzkém kontaktu a vzájemně pozici, jejíž potenciál je třeba využít.

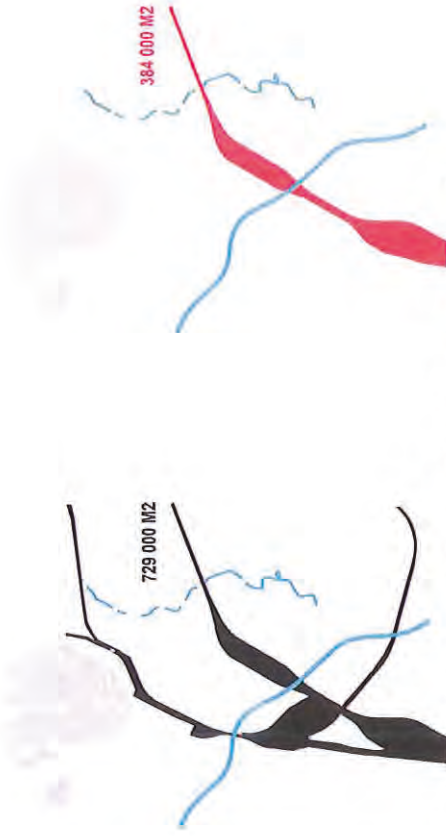


Schéma železnice, řeky a města - stávající stav kolejiště a návrh po přesunu nádraží ve variantě Řeka

### B.2. ZÁKLADY NÁVRHU

#### B.2.1. TRADICE, KONTINUITA, VIZE

Vše, co jako lidé činíme, je důsledkem předchozích kroků a současného pohledu k budoucím viziím. Je tak zřejmé, že při úvahách o budoucím vývoji není možné ignorovat předchozí kroky, je nutné brát v úvahu kontinuitu vývoje.

Zejména to platí při úvahách o urbanismu a plánování města, neboť jde o činnost s velkou setrvačností, s dlouhodobým dopadem. Je nutné si přiznat, že tradiční výsledky urbanistického plánu v podobě komponovaného města s formálními prvky již není uvěřitelnou a ocenitelnou hodnou pro aktuální principy a životaschopnost města. Tentib tradiční výsledky považujeme za přirozeně přežitý a tvarem či objemem komponované „město“ tak nemůže být naším cílem. Přesto však považujeme některé tradiční nástroje urbanismu (blok, ulice) za stále platné, osvědčené, a o to cennější - zejména při vědomí sehnávajících experimentů (sidlistě) či extraviuáňových imitací města (shopping park).

Uslujeme o kontinuitě vizi města - využíváme osvědčené principy, kterými definujeme vhodné základní podmínky (strukturu) pro budoucí rozvoj města. Současně navazujeme na předchozí úvahy o řešení této lokality, které však podrobujeme revizi a nazíráme je z jiné perspektivy.

#### B.2.2. OKAMŽIK NÁVRHU A NEKONEČNOST URBANISTICKÉHO PLÁNU

Konvenční projekt stavby domu musí jasně a přesně definovat každou jednotlivou část, přesně dělnovat cílový - postavený - stav projektu. Projekt stavby je návodem k dosažení přesného cílového stavu. Obdobný pohled na plánování města a „vín“ ve přesnou realizaci však považujeme v urbanismu za již přežitou a neúčinnou, podobně jako komponovanou strukturu. Současný urbanistický plán (i když vykrleslý) v podobě cílové vize) je nutno vnímat jen jako nástroj k řízení rozvoje území. Při plánování města je nutné hledat principy, využívat možnosti, simulovat potenciál klíčových bodů a dělnovat pravidla, nikoliv designéřským postupem komponovat město.

Budoucí životaschopnost urbanistického plánu je přímo závislá na flexibilitě principů, které tento dokument reprezentuje. Flexibilitu je nutné zajistit jak v čase (elapzace), tak i v prostoru (funkční využití a základní infrastruktura).

Jsmo přesvědčeni, že urbanistický plán musí být - na jednu stranu - dostatečně silný, aby definoval základní potenciál a pravidla v území, na druhou stranu však musí být dostatečně volný a obecný, aby umožňoval vývoj v čase a budoucí, často dosud netušený obraz každé části struktury.

Je nutné si uvědomit, že každé území a urbanistická struktura se neustále vyvíjí, a finální stav je z tak z „proslé logiky věcí“ stavem, který nikdy nenasítane. Urbanistický plán tak nelze vnímat jako grafickou podobu výsledného stavu území. Od urbanistického plánu očekáváme soubor nástrojů a pravidel pro budoucí vývoj.

Výše uvedené principy urbanismu jsou z našeho pohledu současně základními prvky filozofie „smartcity“ - tedy flexibilita, otevřenost, kontinuita.

#### B.2.3. KRÁTKÉ KROKY DLOUHOU CESTOU VÝVOJE

Urbanistický plán části města je plánem dlouhé cesty. Bylo by však mylné se domnívat, že dlouhou cestu lze zdolat velkými kroky. Velikolepé a rychle realizované plány (spíše vize) jsou již přežitá a v současné společenské a legislaivní situaci nerealné. V urbanistickém plánu je nutné usilovat o menší, postupné kroky, jmenou elapzaci, je nutné omezovat související a vycucené investice. Současně je nutné velký „obraz města“ dělnovat menšími prvky, které umožní flexibilitu reakci plánu na vnější podmínky podobně, jako menší měřítko glánku zlepšuje ohebnost řetězu.



### B.3. URBANISTICKÝ KONCEPT

#### B.3.1. IDEA ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je založena na definici několika menších, přiměřených kroků (kterými jsou pravidla pro vybrané části území) a jejich pečlivé etapizaci. Územní studie zaměřně nehledá formu zástavby či kompozici struktury proto, aby umožnila různorodou a bohatou architekturu města, staveného v budoucnosti, bez zatěžujícího břemene minulé (tedy vlastně současné) architektury. Územní studie navazuje na přechozí technické dokumentace a záměry v území, logicky také na platnou územně plánovací dokumentaci. Současně však na tyto přechozí kroky nahlíží kriticky a hledá jednodušší, lépe realizovatelnou a méně zatěžující podobu těchto vizi.

#### B.3.2. CITY A ULICE OPUŠTĚNÁ

Stávající ulice Opuštěná – v kontextu městského okruhu - jednou z bariér, která odřezává řeku od města a limituje průchodnost území. Současně je však velkým potenciálem, neboť přináší dobrou dopravní dostupnost. Doprava je bezpečnější podstatnou podmínkou rozvíjení se města, a to v kterékoli historické době, nehledě na vznik či vývoj automobilové dopravy. Lze tak předpokládat, tomu bude stejně i v následujících letech. Územní studii tak navrhujeme využít této hodnoty - z obvykle negativně hodnocené dopravní „zátěže“ využijeme pozitivní dopravní „potenciál“.

Navrhujeme – již v první etapě rozvoje – úpravu dopravního řešení II. městského okruhu v úseku ul. Opuštěné, která spočívá v rozdělení obou směrů východ – západ do samostatných, jednosměrných větví. K tomu kroku využíváme již stávající strukturu komunikací („Šikant“ ul. Opuštěné u podjezdu k původní Masné Burze a komunikaci podél současného tělesa třídy). Jednoduchou úpravou nadřazeného dopravního systému tak výrazně zlepšujeme kvalitu městského prostoru i propustnost území. Rozdělení okruhu do paralelních větví zjednoduší křížení s příčnými radiálními městy (zejména levě odbočen) současně generuje výrazný potenciál a výbornou dopravní dostupnost pro pás výstavby mezi oběma směry okruhu. Toto dopravní schéma dává větší a kratších příčných spojek zároveň umožňuje jednoduché a bezkolizní napojení budoucích radiál (bratislavská radiála) či okruhu (nová městská třída). V takto definovaném, hodnotném území navrhujeme kompaktní zástavbu CITY, s vysokým indexem podlažních i zastavěných ploch. Jedním z bloků CITY se také dočasně stává současně autobusové nádraží, a to do doby realizace nového autobusového terminálu v areálu hlavního nádraží.

Logickým krokem je také návrh výškových budov v této lokalitě, a to jak z důvodu dobré dopravní dostupnosti, tak z hlediska urbanistické struktury města, topografie jižního předpolí centra Brna a současně také díky přiměřenému vztahu k historickým dominantám. Navrhujeme využít potenciálu místa výškovou hladinou 100 metrů.



Schéma dopravního řešení ulice Opuštěné

Schéma CITY



Zástavba CITY při pohledu od ulice Uhebné, ulici Opuštěnou směrem ke Zvonatce



### B.3.3. ZAHRADNÍ MĚSTO

Jedním z potenciálů železnice současných evropských měst je rozloha a hodnota území, které železnice zaujímá. V Brně je tato hodnota území při ulici Uhebné znásobena jeho polohou mezi historickým centrem (ringem) a řekou, tedy polohou, která může těžit z přítomnosti odlišného přírodního a urbánního potenciálu.

Výše uvedené potenciál je již obecně znám, a není tak o něm pochyb. Ostatně i předchozí urbanistické kroky v území (většinou si této hodnoty) navrhovaly ve stopě železnice výrazný městský park. Ideová studie tyto hodnoty reflektuje také, avšak navrhuje jiný úhel pohledu. Koncepti jednoho vymezeného (současně však omezeného) parku vnímáme jako obtížně použitelný nástroj urbanistického plánu. Situování lokálního parku přesně ve stopě železnice odsuzuje tento prvek do kategorie plně grafické vize, pokud nedojde k předchozímu odstranění velké technické infrastruktury s nadregionálním významem. V dlouhodobě perspektivě tak zásadního kroku a teprve následného založení (výsadby) parku je nutné si přiznat, že tento prvek – v urbanistickém plánu výrazný a zásadní – dojde své realizace jako poslední a za cenu velkých nákladů souvisejících investic. Současně je opět nutné připomenout, že formálně grandiózní urbanistické plány a prvky již považujeme za přežitě.

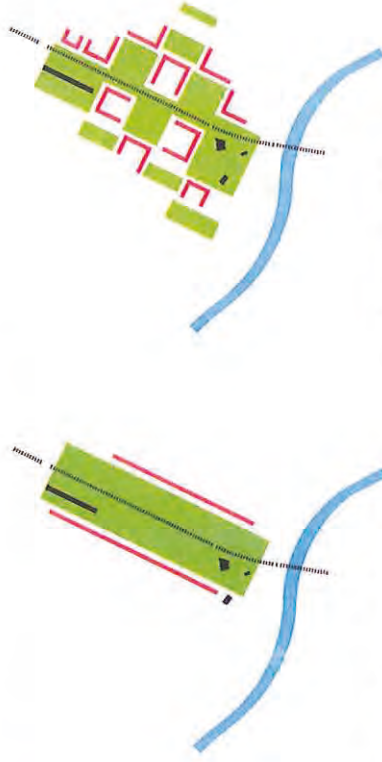
Naproti předchozím koncepcím definujeme plochy zeleně v celé ploše území mezi ringem a ulicí Opusňenou. Šachovnicová mozaika různých městských parků a poloveřejných zelených ploch definuje základní charakter území, s těžištěm v podobě liniové stavby původního viaduktu. Použití menšího měřítka zelených ploch umožňuje postupnou realizaci a výsadbu kosterních dřevin parku s dostatečným předstihem. Úvodním krokem k revitalizaci tohoto území, ještě před přesunem železničního tělesa, bude výsadba menších parků ve stávajících nevyužitých (přestavbových) plochách. „Předpěstování“ kosterních dřevin přímo v místě zajištění obyvatelnou krajinu již před realizací staveb. Nová městská čtvrť tak nebude trpět deficitem vzrostlé zeleně, jak je tomu o obvyklých developmentů s výsadbou v poslední fázi realizace. Menší výměra prvků zároveň zajišťuje určitou pestrost jednotlivých ploch, které mají obyvatelné – lidské – měřítko. Zástavba zahradního města je koncipována na tradiční platformě městských bloků, které prostupují strukturu parků a veřejných ploch. Pro zástavbu zahradního města navrhujeme jednoduchou regulaci, spočívající v otevření vnitrobloků a v intenzivním využití zeleně v úrovni snížených střech. Veškeré výše uvedené však navrhujeme s ohledem na plánovanou míru využití území – při zachování předpokládaných hrubých podlažních ploch (dle současného územního plánu) dosahujeme výrazného a intenzivního účinku zeleně v každé části území. Adresou každého bloku je park.



Vizualizace zahradního města s využitím viaduktu



Historický objekt Malá Amerika jako nové kulturní centrum zahradního města



Koncepte zeleně dle stávajícího ÚPmB

Koncepte zeleně navržena



### B.3.4. NOVE HLAVNÍ NÁDRAŽÍ

Stávající nádraží na ringu je vnímáno jako bariéra, jako vymezení centra, odděluje prostor před a za nádražím. Tato role již zjevně nemůže v perspektivě rozvoje města obstát. Stejně tak již neze moderní nádraží chápat jen skrze nádražní budovu a hlavní vstup. Tato – do jisté míry romantická představa železnice – selhává i vzhledem k požadavkům na délku nástupní hrany a řadu osiatních funkcí nádraží.

Nové hlavní nádraží vnímáme jako svorník území, přístupné plíce města, přes které proudí městský život v podobě dopravy a obchodu. Nové nádraží není redukováno jen na nádražní budovu, ale je navrženo jako polyfunkční městská struktura. Již v konceptu dopravní obslužnosti definujeme nádraží, které má – na rozdíl od nádraží na ringu – obě strany rovnocenné. Severní část orientovaná k městu je kvalitně napojena na veřejnou dopravu, zejména kolejovou, a je vstupním prostorem pro obyvatele města. Jižní tvář nádraží, přivrácená k nové zástavbě Komárova, též z vynikající dopravní dostupnosti z plánovaného III. městského okruhu a je logicky také doplněna autobusovým terminálem. Jižní tvář nádraží je tak vstupním prvkem pro obyvatele okolních obcí, kteří do Brna či na nádraží dojíždí z okolní spádové oblasti města. Obě tváře nádraží generují potenciál, který je využitý obchodním a veřejným parterním nádražní struktury.

Městská struktura nádraží je posilena vynikajícím dopravním napojením na městskou hromadnou dopravu. V přednádražním prostoru je navržen jeden z přístupných uzlů kolejové i autobusové dopravy, přičemž k tomuto přístupnému prostoru je vedena trasa uvažovaného průměru. Nadstandardní dopravní dostupnost je – kromě železnice – posilena také dostatečnou parkovací kapacitou na úrovni 1. podzemního podlaží. Celkovým konceptem obchodních ploch a dopravních funkcí je založena životaschopná kombinace a tato je dále akcentována přítomností vody – rozšířeného nábřeží řeky, která doplňuje mozaiku funkcí a aktivit. Nové nádraží tak využívá zcela unikátní polohu, propojuje městskou strukturu a vodní tok a vytváří – v Brně dosud chybějící – interakci intenzivní městské struktury s vodotečí.



Schéma nádraží jako přístupné struktury

Schéma dopravního napojení nádraží



Vizualizace přednádražního prostoru s průhledem do městského soku pod kolejištěm



Vizualizace úrovňe nástupišť



### B.3.5. LOKALITA HERŠPICKÁ A ZÁSTAVBA PRAVÉHO BŘEHU

Lokalita Heršpická je nýmým svědkem dosavadních pokusů o přestavbu železničního uzlu. Dosavadní rozvoj města jižním směrem, paralyzovaný v ploše logického rozvoje směrem ke Komárovu, si našel cestu podél komunikace Heršpické. Lze to vnímat jako logický důsledek předchozího vývoje, avšak i přes poměrně kvalitní urbanismus a architekturu kancelářských developmentů je nutné konstatovat, že tyto hodiny stojí bohužel mimo současnou centrální strukturu města. Dokladem tohoto pohledu je i řidičská absence pěších a pěšího napojení na centrum města, stejně jako přítomnost velkoplošných obchodních aktivit, které se jinak nachází v okrajových částech s vazbou na síť rychlostních komunikací.

Jedním z potenciálů nového železničního uzlu je zapojení této struktury do širšího centra města. Navrhujeme kvalitní dopravní propojení s uliční sítí v prostoru nového nádraží, stejně jako úzkou vazbu pěších, cyklistů a rekreačních aktivit na břázdě řeky. Hodnota připojovaného území je znásobena přímým napojením na městský ring prosřednictvím nově využitelného viaduku.

Na pravém břehu řeky navrhujeme nové smíšené území, s převahou bydlení podél říčního parku a administrativním centrem v jižní části. Nepochybujeme o tradiční blokové struktuře, kterou definujeme městský plán v lokalitě dosud devalvované obchodními centry bez atraktivního parteru.

### B.3.6. RING

Lokalita ringu je jedním ze základních kamenů městské struktury, výjimečnosti zeleného prstence definuje městské jádro. Tato výjimečnost a síla prvku je v části řešeného území navíc podpořena zvýšenou nivelelou drážního tělesa. Jsme přesvědčení (mimo jiné také "díky" výstředkům soutěže na nádraží ve variantě Petrov) že tuto výjimečnost a jasné hranice základních prvků města je třeba zachovat a dále posilovat. Přitom je však nutné tyto výjimečné parky definovat a založit jako životaschopné, tedy nejen jako plochy zeleně, ale také jako městské prostory – struktury o více vrstvách, vertikálně uspořádaných. K životaschopnosti a realizovatelnosti těchto prvků zásadně přispívá kometiční vrstva celé struktury - městské garáže a obchodní parter do Koliště, která zajistí návratnost investice, především ale dlouhodobou atraktivitu obyvatel města, ve všech 4 ročních obdobích. Leťní "soutěžní" vizualizace městského parku tak nebude jen naivním obrazem zimy, liduprázdne skutečnosti.

V ploše uvolněné po zrušení železnice navrhujeme sérii městských parků, které využijí výškového uspořádání lokality i stávajících soliterních budov. V soklu zvýšené nivelety umístíme městské garáže a komerční plochy, napojené na stávající pěší tahy i plánovaný diametr. V úrovni městských parků využijeme noblesní budovu severní dráhy jako novou městskou tržnici, parterem otevřenou do přestupního „plata“ ulice Nádražní – Benešova i do nového městského parku.

Jasnou definiční území hranou železničního tělesa zachovááme, využíváme pro oddělení hlukové záleže z Koliště i umístění výše uvedených městských funkcí.

Obnovené městské prostory na Ringu hrájí důležitou roli centrálního prvku i v konceptu cyklistické dopravy. Původní trasu kolejíové dopravy měníme na trasu dopravy cyklistické, která s využitím původního viaduku přijíždí z jihu na platformu nádraží. Po občerstvení cyklistů a opravě defektů pokračuje novou cyklosteziou v trase původního kolejíové, lávkou přes Koliště.



Nové založený park v místě bývalého kolejíové a využití původní budovy hlavního nádraží



Vizualizace Koliště s nové navržený obchodním parterem v místě původního tělesa kolejíové



## B.4. KONCEPCE ZELENĚ

### B.4.1. KRAJINA JAKO ZÁKLADNÍ VÝCHODISKO – PARK U ŘEKY

Rozvojová plocha určená pro jižní město je dnes poznamenána vlivem průmyslových a dopravních areálů, částečně vysídlených. Místo, které je bez využití a kontinuální údržby, si bere pomocí sukcesních pochodů příroda zpět. Na několika místech vidíme již lémeč stabilizované porosty. Krajina se bez vlivu člověka vrací do své stabilizované polohy.

Řeka zde určila charakter místa – lužní krajina s rozvodněnou řekou definuje vznikající typy společenstev. Hynou slou místa je tedy řeka a na ní napojená kostra krajiny, která vplouvá do města. Imaginámé se rozvíjející řeka svou energií modeluje vznikající hmoty porostů.

Krajinařská vrstva navrhuje do prostoru a času v momentě, kdy se nepoužívané místo přetváří zpět v krajinu. Návrh pracuje s potenciální vegetací a liniovými prvky zeleně a přetváří je v intenzivní město. Divoká příroda se cílenými zásahy mění v obyvatelnou krajinu až intenzivní zahradní město. Ráz léto lužní krajiny – parku u řeky – vdechuje jižnímu městu jedinečný charakter. Dynamika urbanizace území tak jde ruku v ruce s dynamikou přírodních procesů. Úspěšný charakter krajiny je možné modelovat do výsledné podoby péstebními zásahy. Důležitou roli hraje přirozenost. Park na sebe nabaluje funkce, ve styku s městem je poznamenán urbánními vlivy. Při průchodem parkem se střídají přirozené partie s intenzivními, které jsou rekreačně využívány. Město tak získává jedinečný parkový prostor, který se vyvíjí v čase a prostoru – nabířeží, které se stává ústředním motivem nového města. Nové vzniklé místo intenzivního veřejného prostoru lze v souvislosti s protipovodňovými opatřeními řešit technicky čisté a elegantně (protipovodňové zdi, mobilní hrazení, využití možností přirozeného rozlivu řeky).

### B.4.2. VSTOUPENÍ MĚSTA DO KRAJINY – ZAHRADNÍ MĚSTO

Definice ideálních ploch pro městské parky v urbánní struktuře vytváří jednotný systém zahradního města, provozně jej propojuje, ve velkém měřítku vytváří systém - zelený bulvár. V logice života města se prolínají a na sebe navazují zelené veřejné prostory. Prostory jsou definovány okolní funkcí, mají svoji jedinečnou stopu, výraz, zacílení. Nové urbánní struktury definují provoz, který ovlivňuje i krajinu - park, rozděluje ji tak na kompoziční a provozní celky.

Zahradní město je možné založit jako předvoj urbanizací, iniciační porosty pak modelovat péstebními zásahy. Vznikají tak přirozené působící skupiny stromů, trávo-bylinná společenstva, stromofád. Na tyto vzniklé zelené struktury mohou v čase navazovat nově vznikající městské parky. Důležitým aspektem je přidána hodnota moderních zahradnických principů, použití květinových záhonů, dynamických trávo-bylinných společenstev, kvalitních pobylových travnatých ploch. Stabilita zelených ploch je postavena na jednoduchých zahradnických principech, kvalitních stromech a adekvátní údržbě. V zahradním městě nacházíme celou škálu krajinařských lémat. Prostory velmi intenzivní, až výstavnické s důrazem na jejich udržitelnost, parky, jasné architektizované, ale i plochy velmi přirozené, krajinařské.

### B.4.3. RŮST MĚSTA - CITY A ZÁSTAVBA NA PRAVÉM BŘEHU

Městská struktura se podle potřeby rozvíjí. Krajina pod městem mizí, v husté zástavbě jsou ponechány její relikty ve formě stromofád. Velikost kvalitních stromů, odpovídající taxonomické složení – to jsou zásadní kritéria. Výšková gradace nových městských celků je podpořena topografii alejemi, reliktem lužní krajiny ve městě. Relikty krajiny se přesouvají na zelené střechy, do vnitrobloků, jsou detailem, příjemným kontrastem urbanizací.

Východním předpokladem návrhu péších doprav je plošná dostupnost a propustnost území – nemá tedy cenu hovořit o konkrétních péších trasách. Pozornost byla věnována zejména liniovým bariérám, kterými jsou silně zatížené komunikace, tělesa železnice a řeka. Silně zatížené komunikace jsou v častém sledu přerušeny světelně řízenými přechody – zde je třeba si uvědomit, že více jízdních pruhů bariérový efekt komunikace (možná pro někoho paradoxně) snižuje, neboť na zelenou pro chodce zbývá díky větší kapacitě zeleně pro vozidla větší podíl cyklu. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné – přecházení je v zásadě možné po celé jejich délce. Bariérový efekt železnice je eliminován jejím umístěním na mostním objektu, který je přičně průchodný (podchodný). Přechod přes řeku bude možný po mostech a lávkách logicky navazujících na okolní uliční síť.

Za zmínku rovněž stojí segregovaná trasa pro nemotorovou dopravu v ose železniční tratě na sílávající osobní nádraží vedení nad zemí po historických viaduktech – po snesení kolejiště a tělesa dráhy zde vznikne koridor spojující historické centrum města s řekami Svratkou i Svitavou.

### B.4.4. DEFINITIVNÍ STOPA MĚSTA

Město vrostlo do krajiny a přetvořilo ji z extenzivní polohy na intenzivní městskou krajinu. Transformace prvků probíhá na základě požadovaných funkcí. Stále je zásadní charakter krajiny – krajiny luhy, který se promítá v použítých zelených strukturách. Potenciální krajina delfinuje druhovou skladbu, použité prvky zeleně. Městská krajina je přirozená, veselá, dynamická, vybízí k odpočinku, nevnučuje se, neexhibuje, je přirozeně udržitelná...

### B.4.5. RING

Řešení ringu jako parkového pásu je logickým vyústěním okružního systému zeleně, který navazuje na východě na park Koliště a na západě na Denisovy sady. Svým kompozičním a technologickým pojetím se jedná o novou strukturu, která moderně doplňuje rehabilitované prostory. Zelení na konstrukci je pozadím pro řadu aktivit, které tento prostor pojme. Cílem jsou služby a společenské aktivity, ale i krátkodobá rekreace a transport. Možnost parku zeleně - trvalkové partie, travinové porosty, stromy a keře, zátežové trávníky, to vše tvoří příjemný prostor pro pobyt v centru města. Zelení vytváří příjemné mikroklima a atraktivní prostředí pro odpočinek.



Schéma zeleně



## B.5. KONCEPCE DOPRAVY

### B.5.1. PĚŠÍ DOPRAVA

Východním předpokladem návrhu pěších dopravy je plošná dostupnost a propustnost území – nemá tedy cenu hovořit o konkrétních pěších trasách. Pozornost byla věnována zejména liniovým bariérám, kterými jsou silně zatížené komunikace, těleso železnice a řeka. Silně zatížené komunikace jsou v částech sledu přerušeny světelně řízenými přechody – zde je třeba si uvědomit, že více jízdních pruhů bariérový efekt komunikace (možná pro někoho paradoxně) snižuje, neboť na zelenou pro chodce zbývá díky větší kapacitě zelené pro vozidla větší podíl cyklu. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné – přecházení je v zásadě možné po celé jejich délce. Bariérový efekt železnice je eliminován jejím umístěním na mostním objektu, který je příčné průchodný (podchodný). Přechod přes řeku bude možný po mostech a lávkách logicky navazujících na okolní uliční síť.

Za zmínku rovněž stojí segregovaná trasa pro nemotorovou dopravu v ose železniční tratě na stávající osobní nádraží vedení nad zemí po historických viaduktech – po srušení kolejiště a tělesa dráhy zde vznikne koridor spojující historické centrum města s řekami Svratkou i Svitavou.

### B.5.2. VEREJNÁ DOPRAVA

#### Městská doprava

Pro obsluhu nového nádraží i celé řešené oblasti jsou navrženy koridory pro pouliční tramvaje, a to v souladu se stávajícím územním plánem. Trať v ulici Domych se přeloží do ulice Ploštní, ze které výhledově naváže spojku v trase dnešní ulice Košťálové na výhledovou trať vedoucí od křižovatky Nové Sady x Hybešova k novému nádraží a dále mostem přes Svratku na ulici Pražákovu. V území je vyčleněn prostor na tramvajové smyčky, a to v blízkosti nového nádraží a v blízkosti AZ toweru na Pražákové ulici. Tramvaje budou v rámci příčného profilu ulice vedeny na vlastním páse použitelném i autobusy. Omezujícím faktorem z hlediska etapovitosti je bariéra stávajícího nádraží, které umožňuje novou trať napojit pouze podjezdem v trase ulic Hybešovy a Úzké, a to ve společném pásu s automobilovou dopravou. Proto by tato trať, pro kterou bude v uličním profilu ponechána rezerva, měla být postavena až v souvislosti s překládáním provozu na nové nádraží.

Nekolejivá doprava bude napojovat nové nádraží a řešenou oblast na sousedící části města, zejména v langenciálním směru. S ohledem na technologický pokrok nemá cenu v územní studii definovat oddělené trasy trolejbusů a autobusů, neboť tyto kategorie pravděpodobně splynou do trolejbusu se zásobníkem energie a pak určení rozsahu sítě trolejového vedení bude předněm dopravně-technologických výpočtů. V severozápadním předprostoru nového nádraží je navržen trolejbusový terminál, ze kterého se paprskově rozbíhají trasy prakticky všemi směry. Na vícepruhových komunikacích (viz níže) je možné na základě podrobnějšího dopravně-inženýrského posouzení realizovat vyhrazené pruhy. V trasách pouliční tramvaje, i před její realizací, lze vést trolejbusové linky po (budoucím) tramvajovém tělese.

#### Příměstská autobusová doprava

V souvislosti se zvýšením kapacity železničního uzlu Brno a ke zrychlení výjezdu zejména východním směrem se předpokládá zkrácení i zbývajících příměstských linek vedených do centra města ke vhodným nádražím s navázáním na vlaky příměstské dopravy. Pálení radiální autobusové linky IDS JMK (řada 104 až 109) budou vedeny jako linky dálkové, viz níže.

#### Dálková autobusová doprava

Dálková autobusová doprava bude přivedena na nádraží umístěné podél jihovýchodní fronty osobního nádraží. Stání bude tzv. plovitě, které umožňuje bezkolizní pohyb pěších i za cenu složitějšího, ale při daném charakteru provozu přijatelného pohybu autobusů. Nové nádraží nahradí stávající nádraží Zvonatka a Benešova jakož i stávající stanoviště náhradních autobusů za vlak. Odslavování autobusů včetně provozního ošetření je navrženo v prostoru budoucí deilovitě křižovatky na Velkém městské okruhu – VMO i odstaviště je k autobusovému nádraží bezkolizně připojeno navrženou sítí komunikací. Do doby zprovoznění nového nádraží bude v provozu stávající autobusové nádraží Zvonatka.



Schéma vedení linek MHD a přístupných uzlů







#### B.5.4. SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází dvě trasy, které jsou celoměstsky významné – II. městský okruh (ulice Opuštná, Zvonářka a Hladkova, silnice I/42) v západovýchodním směru a Bratislavská radiála v severojižním směru (ulice Kollář, Dornych a Plotní, silnice I/51). Zatížení těchto komunikací dle modelu dopravy města Brna pro rok 2023 přesahuje 40 tisíc vozidel. Křížení takto zatížených komunikací je možné z hlediska kapacity pouze mimoúrovňové, nebo rozložení zátěže do více křížovatek. Z urbanistických důvodů byla zvolena druhá varianta, spočívající v rozdělení městského okruhu do dvou souběžných jednosměrných komunikací, které umožňují na dotčených křížovatekch omezit počet křížovatekch pohybů a zjednoduší odbočen vlevo. Toto řešení poskytuje dostatečnou kapacitní rezervu i pro zařazení pěších, navíc je připraveno pro případné připojení tzv. Nové městské třídy. Základní skelet uvedených vysoce zatížených sběrných komunikací (označeno jako funkční skupina B+) je doplněn dalšími sběrnými komunikacemi (funkční skupina B) – návrh ponechává stávající sběrné komunikace (Úzká, Nové Sady) a kromě toho zřizuje nové sběrné komunikace podél jihovýchodní strany nového osobního nádraží a podél západního břehu Svatky – obě uvedeného komunikace se spojují do výhledové třídy obsluhující plochy v Horních Heršpích (pracovní pojmenování Vodafská třída). Navíc jsou v souladu s územním plánem města napojeny na výhledovou trasu Velkého městského okruhu, a to v samotném okraji řešeného území. Výhledový jižní segment Velkého městského okruhu (funkční skupina A) výrazně odlehčí stávající sípě v srdci řešené oblasti, která je však navržena také na dočasné přenesení vysoké dopravní zátěže (viz výše). Trasování III. městského okruhu v jižní části města je uvažováno v souladu se současným UPmB tedy východním směrem pod jádrem Komárova. Navržené dopravní řešení dle této studie však umožňuje i variantní řešení s jižním odklonem souběžné s pterovskou tratí. Rovněž je respektováno variantní vedení Bratislavské radiály (východně ulice Schwaigrov a Bratří Žurků), resp. Bratislavské tangenty (s napojením v prostoru Starých Černovic).

Obsluhu území zajišťuje síť obslužných komunikací (funkční skupina C) převážně v režimu „tempo 30“, dopravně zklidněným různým spektrem opatření, která kromě zvýšení bezpečnosti provozu a přívětivosti pro nemotorové účastníky také snižují atraktivitu pro případnou průjezdnou dopravu.

Parkování a odstavení vozidel je siluováno v rámci jednotlivých objektů, mimo to jsou pro obsluhu zástavby historického centra města navrženy nové podzemní garáže využívající terénní zlomu v prostoru stávajícího kolejiště osobního nádraží. Dalším, z hlediska kapacity zásadním, parkovacím objektem je nové osobní nádraží, resp. jeho první podzemní podlaží. Pro zastavení, příp. krátkodobé stání jsou navržena podléhá stání u obslužných komunikací.

#### B.6. ETAPIZACE

Vřhodnou etapizaci považujeme za jeden ze základních nástrojů urbanistického plánu, a to zejména při vědomí „nekonečnosti“ urbanistického návrhu a nedostřžitosti cílového stavu, jak je popsáno výše. V rámci územní ideové studie tak navrhujeme etapizaci velmi podrobnou, ve více fázích. Jejich společným jmenovatelem je určila nezávislost na samotném přesunu hlavního nádraží do polohy u řeky, a to zejména z toho důvodu, aby se tato významná dopravně inženýrská stavba nestala podmiňujícím faktorem pro inicializaci rozvoje města. Přesun nádražím tak stavíme nikoliv do role zatěžující podmínky, ale do role motivačního prvku rozvoje města. Při úvahách o etapizaci celého záměru je nutné také zdůraznit, že přesunem nádraží do polohy u řeky je možné stávající nádraží zachovat a využít až do realizace a zprovoznění nádraží nového, čímž z vývoje města eliminujeme komplikovanou organizační nákladnou a pro obyvatele města velmi nekomfortní fázi výstavby nádraží v poloze pod Petrovem za provozu stávajícího nádraží v ul. Nádražní.

#### B.6.1. FÁZE 1. – INICIALIZACE MĚSTA

V úvodní etapě rozvoje navrhujeme provést iniciační kroky, které probudí město k životu. Navrhujeme provedení dopravního řešení ul. Opuštné – zjednosměrnění, čímž bude založena základní struktura pro vznik CITY. Navrhujeme přeložku ul. Uhelné do budoucí vstřicné křížovanky na Opuštné, současně také nové propojení stávajícím podjezdem pod drážním tělesem směrem na Nové Sady. Připojení Nových Sadů směrem východním vnímáme jako jeden z impulsů k inicializaci přestavby této lokality. Verejná doprava zajištěna stávajícími linkami, dochází k přesunům zástávek za účelem lepších přestupních vazeb a lepšího pokrytí území. Autobusové nádraží Zvonářka zůstává v provozu.

Již v I. etapě navrhuje výsadbu kosterních dřevin a „základů“ jednotlivých parů zahradního města, logicky mimo plochy přímo dotčené drážním tělesem. Současně je možné stávající volné plochy, dotčené současnou hlukovou zátěží z kolejiště, využít pro dočasné parkové úpravy.





### B.6.2. FÁZE 2. – ROZVOJ MĚSTA

Ve druhé etapě předpokládáme postupný rozvoj CITY, tedy doplnění struktury z 1. fáze. Je navrženo založení sběrných komunikací podél budoucí nádraží. Komunikace v severozápadní předpolí (v pokračování ul. Rosické) bude dočasně ukončena na východním břehu Svratky, komunikace v jihovýchodním předpolí bude dočasně napojena na stávající ulici Kšírovu, bez nutnosti křížení s pferovskou tratí. Dále předpokládáme rozvoj zástavby ve východní části zahradního města a zaočnění komunikace v trase původního „bulváru“. Veřejná doprava je zajištěna stávajícími linkami posílenými dle narůstající zátěže, případně i novou linkou, vznikající nově zástavky.

Možným směrem rozvoje této fáze je (po založení komunikace v JV předpolí budoucího nádraží) zahájení výstavby na severní hraně Komárova. Tato barierová zástavba současně bude využita pro omezení hlukové zátěže z výstavby nádraží směrem jižním, k obytným plochám Komárova.



### B.6.3. FÁZE 3. – PŘESUN NÁDRAŽÍ

Teprve ve 3. fázi navrhujeme zásadní krok – zahájení výstavby nového hlavního nádraží v poloze u řeky. Stávající nádraží v této fázi zachovááme v provozu a využíváme odsunutě polohy nově navrženého. Zásadní změna v síti linek veřejné dopravy. Postaveny jsou severojižní diametr a/nebo síť tratí pouliční tramvaje. Napojení tratě pouliční tramvaje od ulice Hybešovy je provizorní stávajícím silničním podjezdem. Linkové vedení v celé oblasti je přetrasováno a vzniká nový významný přestupní uzel – nové nádraží. Otevřeno je nové autobusové nádraží nahrazující stávající Zvonařku, Benešovu i stanoviště náhradních autobusů za vlak. Předpokládáme dokončení revitalizace Svitavského náhonu a realizaci zeleného koridoru v této trase.





#### B.6.4. FÁZE 4. – ROZVOJ JIŽNÍ ČÁSTI

Tato fáze zahrnuje podstatné kroky po odstranění původního kolejářského vjezdu v jižním městě a v ploše mezi Novými Sady a ulicí Uhelnou. Jsou provedeny zahradní úpravy ringu a doplňkové stavby na ringu, je dokončeno zahradní město za využití dřve vysazené kosterní zeleně. Bude realizována páteřní cyklistická a pěší trasa na viaduktu, s propojením do nového lužního parku podél řeky Svratky. V souvislosti s přemístěním autobusového nádraží do nové pozice je doplněna zástavba cesty v místě stávajícího AN Zvonářka.

Tato fáze zahrnuje také kroky v jižní části území, a to na podkladu předchozí připravené infrastruktury. Navrhujeme smíšený charakter zástavby, který „připojí“ současnou lokalitu Heršpické zpátky k městu a řece.

Zrušení přirovské tratě a komárovské spojky umožní bezkolizní stavbu jižního segmentu II. městského okruhu včetně jeho napojení na sběrnou komunikaci v trase dnešní ulice Vodařské. V prostoru Komárova je provedena sběrná komunikace od jihovýchodního přednádražního prostoru kolmo k ulici Ploní. Nové komunikace umožní přetrasování některých autobusových linek tak, aby zajistily rychlejší spojení k novému nádraží a zároveň obsluhu pro další fáze zástavby.



#### B.6.5. FÁZE 5. – BRATISLAVSKÁ RADIÁLA

V určitém jednom ze závěrečných kroků vývoje předpokládáme realizaci tzv. Bratislavské radiály, se zapojením do jednosměrného systému ul. Opuštné. S realizací bratislavské radiály předpokládáme výrazné zklidnění dopravy na stávající radiále ul. Svatopetrská – Hněvkovského a v této souvislosti navrhujeme novou výstavbu a kultivaci přilehlých přestavbových ploch včetně ploch zeleně.



### B.6.6. FÁZE X. – ŽIVOT MĚSTA

Tato fáze má obecné označení „X“, neboť je do značné míry nezávislá na ostatních etapách vývoje a může být realizována během předchozích fází. Navrhujeme přestavbu území v severovýchodní části, realizaci záměru nové městské třídy a související radiální trolejbusové linky, postupně přestavbu dílčí menších území a bloků. Všechny tyto kroky mohou probíhat kontinuálně ve všech předchozích etapách tak, jak se život města bude vyvíjet. Fáze „X“ tak není cílovým stavem, ale běžným vývojem struktury města.



### B.7. SMARTCITY

Ideová území studie definuje jednotlivé principy a nástroje, které považujeme za podstatné jak z hlediska plánování města, tak i z hlediska naplnění koncepce SMARTCITY. Strategii SMARTCITY vidíme především v chytrém urbanistickém plánu, který umožní bezkolizní, hodnotný a zároveň udržitelný rozvoj území. Pro tyto cíle považujeme za důležitě koncipovat město v následujících idejích:

- Flexibilita - schopnost urbanistického plánu reagovat na změny podmínek v území
- Otevřenost - možnost urbanistického plánu absorbovat různorodou architekturu a funkční využití
- Etapizace – postupný vývoj v malých krocích a omezení podmiňujících investic
- Jednoduchost – přiměřená řešení a optimalizace technické infrastruktury
- Obyvatelnost – přirozené charakteristiky města v osnově prvků zeleně

### B.8. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Jedním ze základních charakteristik této ideové studie je otevřenost návrhu a flexibilita jednotlivých prvků. Tento konceptní přístup se týká i návrhu prostorového uspořádání a zejména funkčního využití, které je otevřené budoucí popláve obyvatel města. Pro přehlednost je návrh rozdělen do 7 rozvojových ploch, které jsou oddělené bilancovány v tabulkové části. Přesné rozdělení rozvojových ploch je uvedeno v grafické části.

Z hlediska funkčního využití navrhujeme převážně smíšené plochy jádrového charakteru či služeb a obchodu. V území zahradního města navrhujeme plochy s převahou obecného bydlení BO, s překryvnou funkcí zeleně na snížených sířechách a překryvnou funkci smíšenou v určitých částech parteru. Jeden z bloků zahradního města ponecháváme pro občanskou vybavenost typu OS pro obyvatele nové městské části. V ploše CITY navrhujeme smíšené plochy centrálního charakteru - jádrové, a to s podminečnou možností umístění malobchodních provozoven větších než 3000m<sup>2</sup>. Zejména nižší partii zástavby CITY jsou k umístění lécho „velkoformátových“ obchodních ploch otevřené tak, aby regulace území zajistila skutečně pestrou nabídku rozvojových možností. V ostatních rozvojových plochách navrhujeme funkční využití smíšenou plochou obchodu a služeb. V lokalitě ringu jsou logicky navrženy objekty a funkce jádrového charakteru.

V části prostorového uspořádání používáme tradiční a ověřené urbanistické nástroje (stavební čára, stavební hranice, výšková hladina, využití parteru), bez předurčení formální podoby staveb, která může být pro další rozvoj přizpůsobivější. Součástí ideové studie je také návrh míry využití území (indexů podlažních ploch), která je však orientační a bude prověřena podrobnějším regulačním plánem.

### B.9. SROVNÁNÍ NÁVRHU S PODKLADOVOU STUDIÍ UAD

Na základě zadání této technické pomoci bylo provedeno schematické srovnání rozdílů vzhledem k podkladové studii UAD. Srovnání bylo provedeno v desítkách částech dopravní koncepce, přičemž je nutno konstatovat, že tato technická pomoc i předchozí územní studie je z hlediska dopravní koncepce podrobnější. V některých částech dopravní koncepce (např. se zaměřením na cyklopropravu a pěší) lak nebylo – vzhledem k absenci lécho dat ve studii UAD – možné.

V Brně, červen 2016

Prof. ing. arch. Ivan Koleček, ing. arch. Pavel Jura







FP	FUNKCE	VÝMĚRA		IPP	HPP	IUP	UŽITKOVÁ PLOCHA CELKEM	POLYFUNKCE		UŽITKOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	UŽITKOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	VELIKOST BYTŮ		POČET BYTŮ	OBLOŽ.	INTENZITA	POČET OBYVATEL	PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI	
		FP	M2					BYDLENÍ / OSTATNÍ	BYDLENÍ / OSTATNÍ			M2 / BJ	M2 / KP						KS
ID	KÓD	M2	LIMIT	M2	index už pl.	UŽITKOVÁ PLOCHA	BYDLENÍ / OSTATNÍ	UŽITKOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	UŽITKOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	M2 / BJ	M2 / KP	KS	KS	KS	M2 / KP	M2 / KP	KS	KS	
246	ZP	14469																	
247	ZP	855																	
248	ZP	724																	
249	ZP	2304																	
250	ZP	2407																	
300 CITY																			
301	SJ	8867	6,0	53202	0,7	37241		33517	3724	100	2,4	37	2,4	20	2,4	20	89	1676	81
302	SJ	8080	6,0	48480	0,7	33936		30542	3394	100	2,4	34	2,4	20	2,4	20	81	1527	73
303	SJ	5793	7,5	43448	0,7	30413		27372	3041	100	2,4	30	2,4	20	2,4	20	73	1369	73
304	SJ	8493	7,0	59451	0,7	41616		37454	4162	100	2,4	42	2,4	20	2,4	20	100	1873	54
305	SJ	4593	7,0	32151	0,7	22506		20255	2251	100	2,4	23	2,4	20	2,4	20	54	1013	80
306	SJ	6795	7,0	47565	0,7	33296		29966	3330	100	2,4	33	2,4	20	2,4	20	80	1498	80
307	SJ	3518	10,0	35180	0,7	24626		22163	2463	100	2,4	25	2,4	20	2,4	20	59	1108	130
308	SJ	11061	7,0	77427	0,7	54199		48779	5420	100	2,4	54	2,4	20	2,4	20	130	2439	75
309	SJ	6408	7,0	44856	0,7	31399		28259	3140	100	2,4	31	2,4	20	2,4	20	75	1413	90
310	SJ	7685	7,0	53795	0,7	37657		33891	3766	100	2,4	38	2,4	20	2,4	20	165	1695	165
311	SJ	14041	7,0	98287	0,7	68801		61921	6880	100	2,4	69	2,4	20	2,4	20	165	3096	165
317	ZR	43143																	
400 NOVÁ MĚSTSKÁ TRIDA																			
401	SO	3553	5,0	17765	0,7	12436		9948	2487	80	2,4	31	2,4	20	2,4	20	75	497	137
402	SO	6502	5,0	32510	0,7	22757		18206	4551	80	2,4	57	2,4	20	2,4	20	137	910	82
403	SO	3892	5,0	19460	0,7	13622		10898	2724	80	2,4	34	2,4	20	2,4	20	82	545	85
404	SO	4032	5,0	20160	0,7	14112		11290	2822	80	2,4	35	2,4	20	2,4	20	85	564	78
405	SO	3707	5,0	18535	0,7	12975		10380	2595	80	2,4	32	2,4	20	2,4	20	78	519	233
406	SO	11096	5,0	55480	0,7	38836		31069	7767	80	2,4	97	2,4	20	2,4	20	1553	479	194
407	SO	3913	5,0	19685	0,7	13696		9687	4109	80	2,4	51	2,4	20	2,4	20	123	479	48
408	SO	2271	5,0	11355	0,7	7949		6359	1590	80	2,4	20	2,4	20	2,4	20	48	318	194
409	SO	9252	5,0	46260	0,7	32382		25906	6476	80	2,4	81	2,4	20	2,4	20	194	1295	259
410	SO	2221	5,0	11105	0,7	7774		5441	2332	80	2,4	29	2,4	20	2,4	20	70	272	1007
411	SO	8220	5,0	41100	0,7	28770		20139	8631	80	2,4	108	2,4	20	2,4	20	259	1007	66
412	SO	2108	5,0	10540	0,7	7378		5165	2213	80	2,4	28	2,4	20	2,4	20	66	258	225
413	SO	4377	5,0	21885	0,7	13320		12256	3064	80	2,4	38	2,4	20	2,4	20	92	613	153
414	SO	4984	5,0	24820	0,7	17374		13899	3475	80	2,4	43	2,4	20	2,4	20	104	695	141
415	SO	4471	5,0	22355	0,7	15649		10954	4695	80	2,4	59	2,4	20	2,4	20	141	548	84
416	SO	4019	5,0	20085	0,7	14067		11253	2813	80	2,4	35	2,4	20	2,4	20	84	563	225
417	SO	7143	5,0	35715	0,7	25001		17500	7500	80	2,4	94	2,4	20	2,4	20	225	875	153
418	SO	7302	5,0	36510	0,7	25557		20446	5111	80	2,4	64	2,4	20	2,4	20	153	1022	102
419	SO	4030	6,0	24180	0,7	16926		13541	3385	80	2,4	42	2,4	20	2,4	20	102	677	63
420	SJ	5357	7,0	37499	0,7	26249		23624	2625	100	2,4	26	2,4	20	2,4	20	63	1181	
434	ZO	1121																	
435	ZO	4630																	
436	ZO	5362																	
437	ZO	2832																	
438	ZO	2965																	
439	ZO	2213																	
440	ZP	3669																	
500 JIŽNÍ MĚSTO																			
501	BO	6934	3,0	20802	0,7	14561		2912	11649	80	2,4	146	2,4	20	2,4	20	349	146	288
502	BO	5127	3,0	15381	0,7	10767		2153	8613	80	2,4	108	2,4	20	2,4	20	258	108	360
503	BO	7146	3,0	21438	0,7	15007		3001	12005	80	2,4	150	2,4	20	2,4	20	360	150	208
504	BO	9907	3,0	29721	0,7	20805		4161	16644	80	2,4	208	2,4	20	2,4	20	499	208	158
505	BO	7535	3,0	22605	0,7	19824		3165	12859	80	2,4	158	2,4	20	2,4	20	380	158	191
506	SO	4543	5,0	22715	0,7	15901		9540	6360	80	2,4	80	2,4	20	2,4	20	191	477	







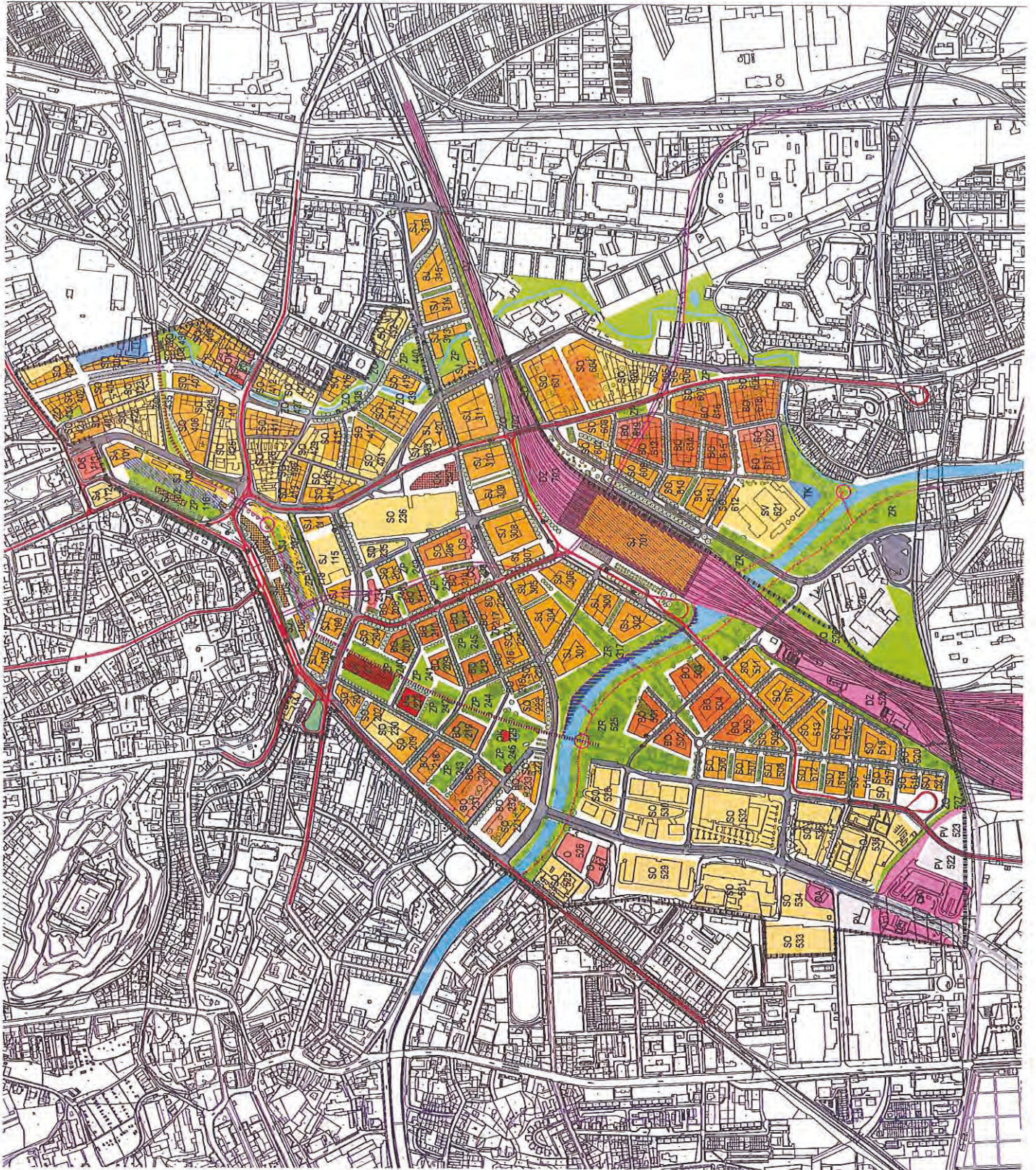








LEGENDA:	
—	HRANICE REGIONÁLNÍHO ÚZEMÍ
—	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
PRŮVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH	
STAV. / NAV.	
BL	PLOCHY VĚDEČNÉHO BYDLENÍ
SO	SMIŠNÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
SI	SMIŠNÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - JAKOŽE
PO	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI - STAVBY PRO KULTURU
PO	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI - STAVBY PRO ŠKOLSTVÍ
PV	PLOCHY PRO VÝROBU
DT	PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST
DT	PLOCHY PRO DOPRAVU - ŽELEZNICE
ZP	VEŘEJNÁ PROSTŘANÍ
ZP	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENE - PARKY
ZP	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENE - REKREACE
ZO	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENE - OŠTĚNÍ
ZO	PLOCHY KRAJINNE ZELENE
VO	VOJENSKÉ PLOCHY
PR	PŘEVYV. FUNK. - BYDLENÍ VE SMIŠNÝCH PLOCHÁCH
PR	PŘEVYV. FUNK. - SMIŠNÁ V FUNKČNÍCH BYDLENÍ A ZELENE
PR	PŘEVYV. FUNK. - ZELEŇ VE STAVĚNÝCH PLOCHÁCH
PR	PŘEVYV. FUNK. - POZEMÁNÍ PUBLICKÉ
POK	PLOCHY KOMUNIKACE
SE	SEVEROZÁPADNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR
IL	HLAVNÍ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY
<p>PROJEKT:  <b>BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE        VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"</b>        TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ ÚBĚVÉ STUDIE</p> <p>ZADAVATEL:  <b>MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,        ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE        KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO</b></p> <p>ZPRACOVATEL:  <b>SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA        ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO        DLOUHÉ HONY 97628, 621 00 BRNO</b></p> <p>STUPEŇ PD: TECHNICKÁ POMOC        DATUM: ČERVEN 2016        Č. VYR. / REVIZE: C. VYR. / REVIZE        MĚRÍTKO: 1:10000        D. 01.03/01</p> <p>VYBĚS. DOCUMENT:  <b>SITUACE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ</b></p>	
0 M	200 M







PROJEKT:  
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE  
VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "REKA"  
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

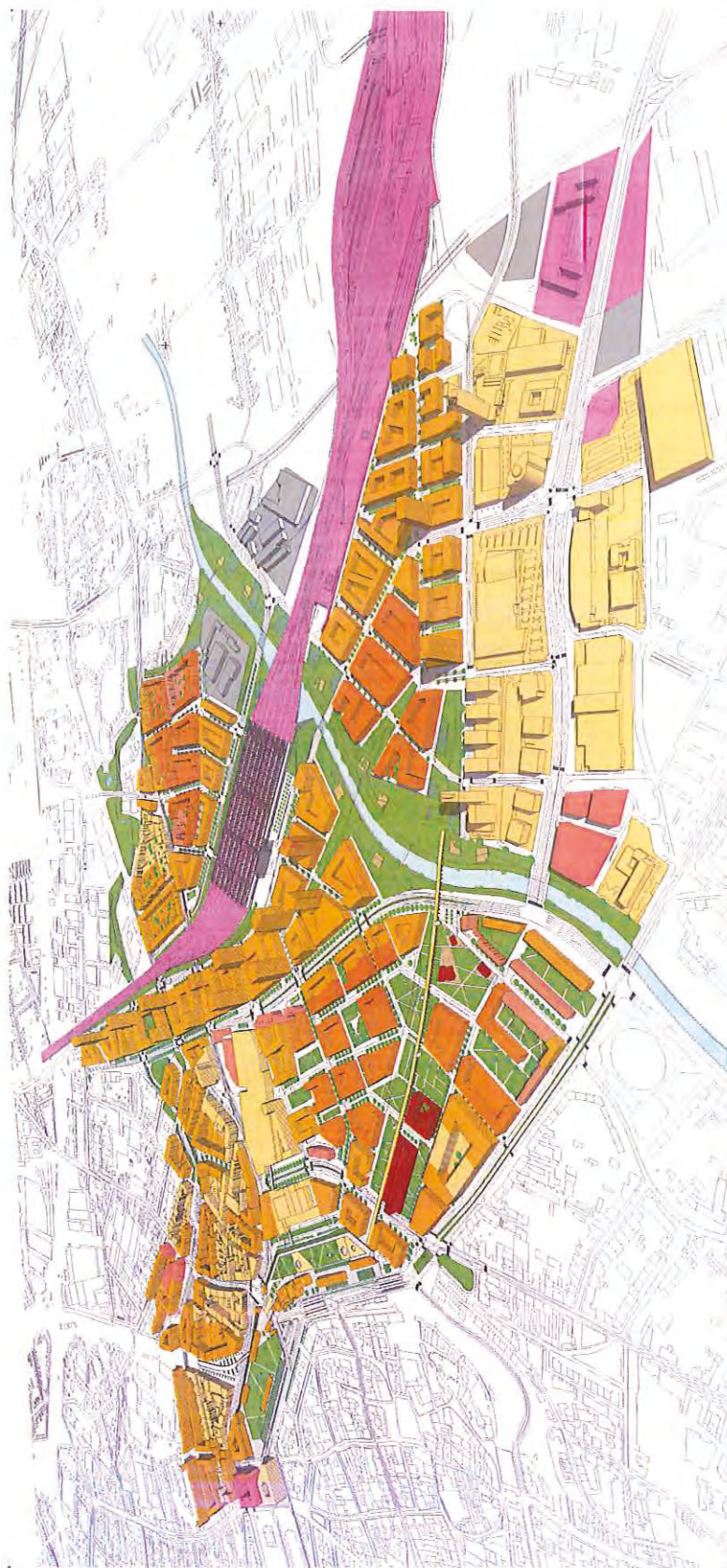
ZADAVATEL:  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,  
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:  
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA  
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO  
DLOUHÉHOVY 27/226, 602 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘITOK:	C/1/100 / REVIZE D.02.01/00

VÝKRES DOKUMENT:  
FUNKČNÍ PERSPEKTIVA  
SEVEROVÝCHODNÍ





PROJEKT:  
 BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE  
 VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽIB "ŘEKA"  
 TECHNICKÁ POMOC - DOPRAČOVÁNÍ BEZDĚLIE

ZADAVATEL:  
 MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,  
 ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
 KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:  
 SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA  
 ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO  
 DLOUHÉ HORY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD: TECHNICKÁ POMOC

DATA: ČERVEN 2016

MĚŘITKO: Č. VYR. / REVIZE

D.02.02/00

VÝKRES, DOKUMENT:

FUNKČNÍ PERSPEKTIVA  
 JIHOZÁPADNÍ





























<b>LEGENDA:</b> 	
	PODZEMNÍ TRAMVAJ / ŽELEZNICE (se stanicí)
	POULIČNÍ TRAMVAJ (se zastávkou)
	TROLEJBUS / ELEKTROBUS / AUTOBUS (se zastávkou)
	GAJKOVÝ AUTOBUS (se zastávkou)
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
	VEŠNÍ DOPRAVA DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
<b>PROJEKT:</b> BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA" TECHNICKÁ POMOC - DOPRAVOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE	
<b>ZADAVATEL:</b> MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO	
<b>ZPRACOVATEL:</b> SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO DLOUHÉ HOVY 276/28, 601 00 BRNO	
STUPEŇ PR:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO:	Č. VYKŘ. / REVIZE
1:10000	D.04.02 / 01
<b>VÝŘEŠ. DOKUMENT:</b> SROVNÁNÍ SE STUDIÍ ÚAD - TRASY VHD	
0 M	200 M





























# KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

**CHYBIK+KRISTOF**  
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS



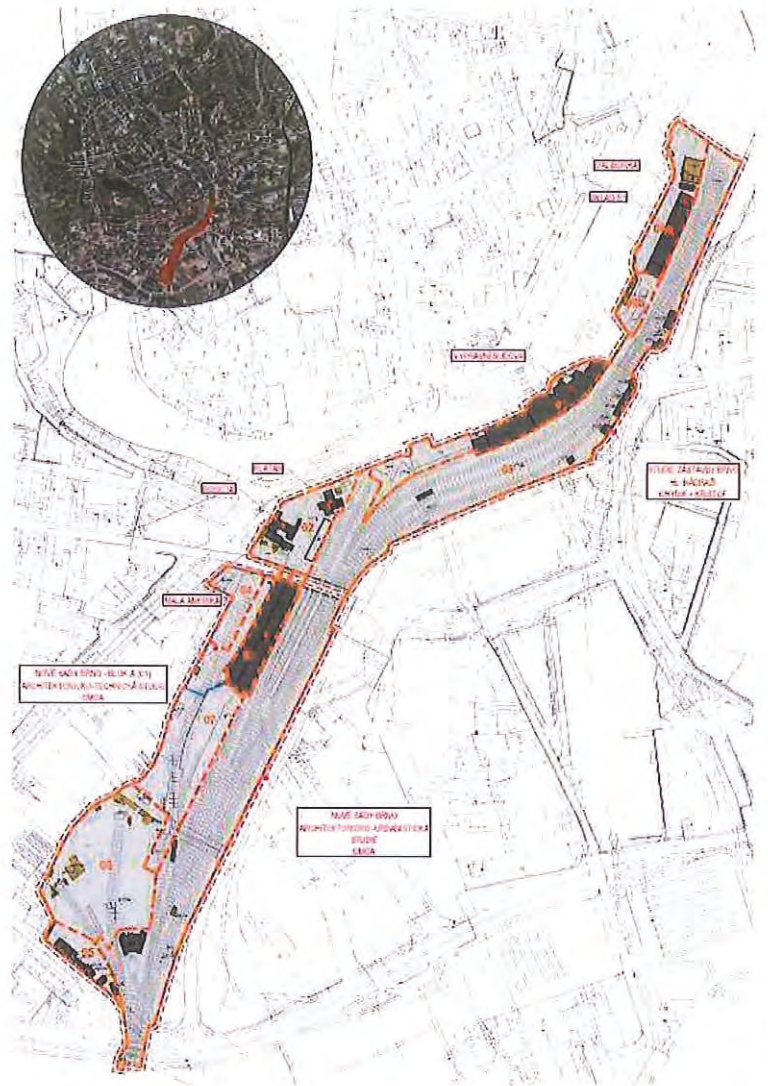
**CMC**ARCHITECTS



# ÚZEMNÍ BNSD/ČD

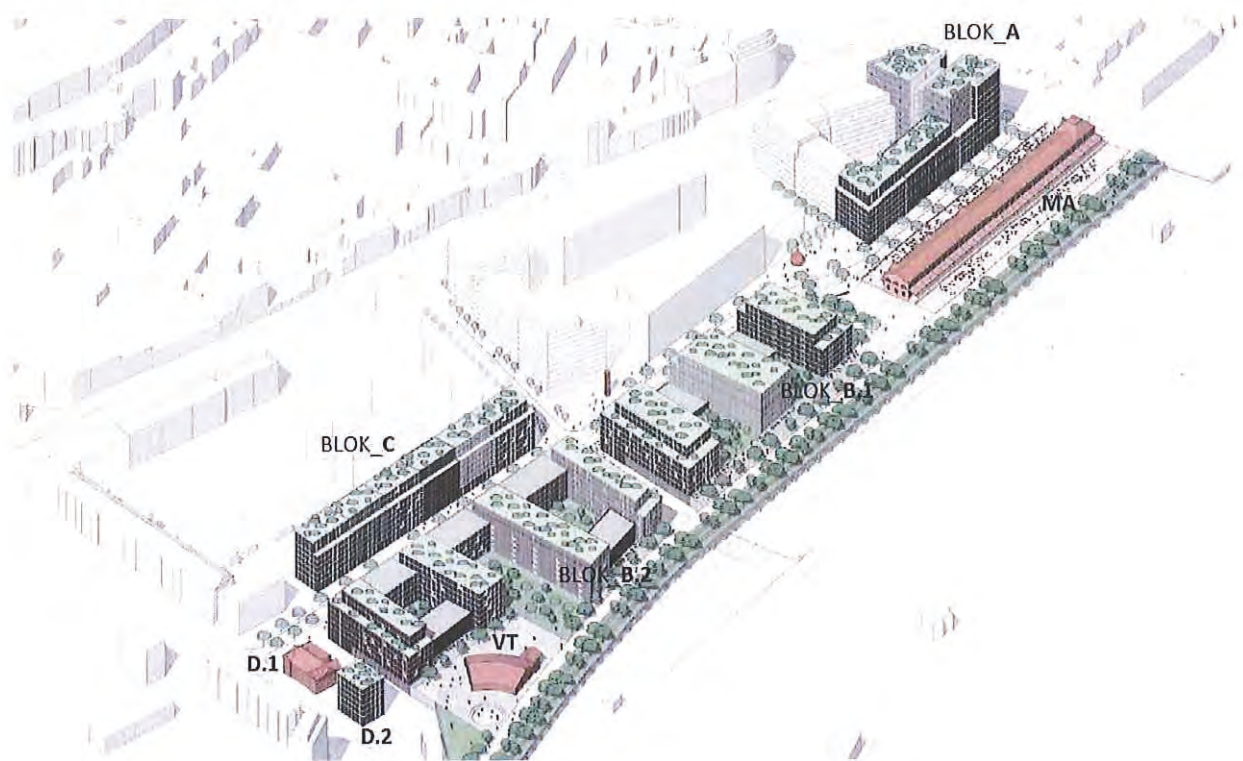
ÚZEMÍ V CENTRU BRNA

ROZLOHA 150 000 m<sup>2</sup>



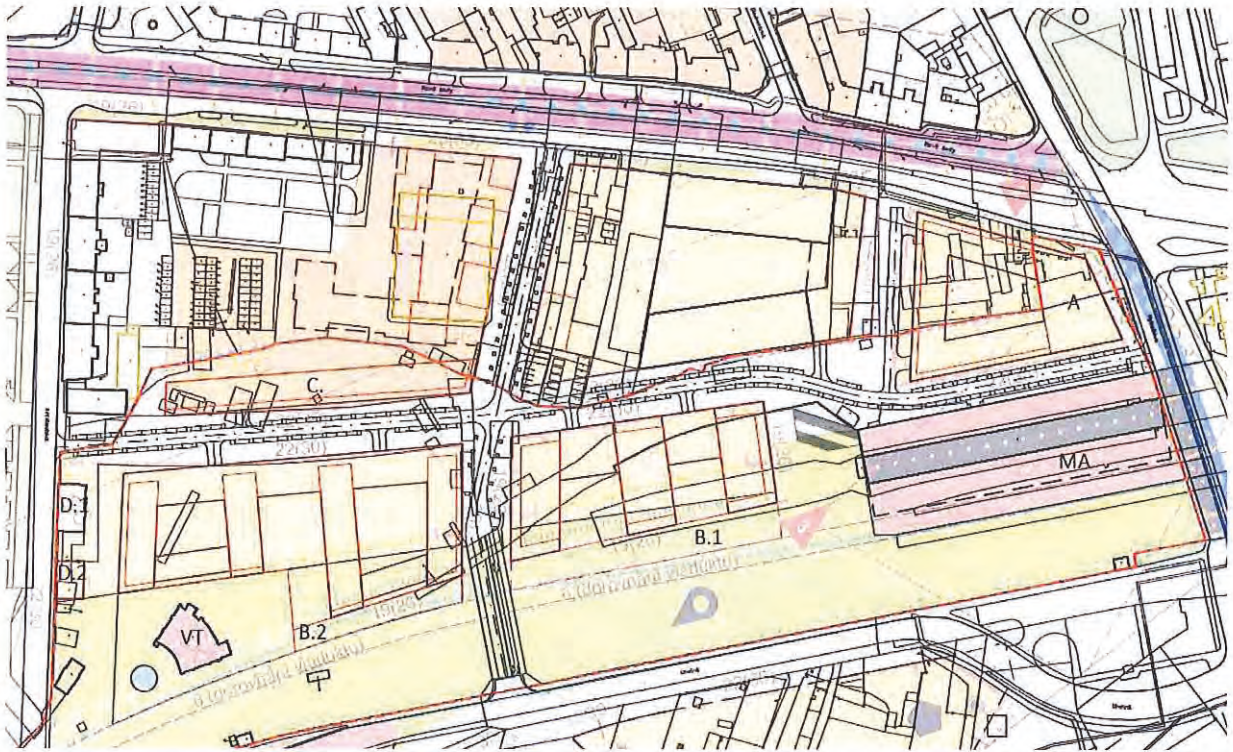


## LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ



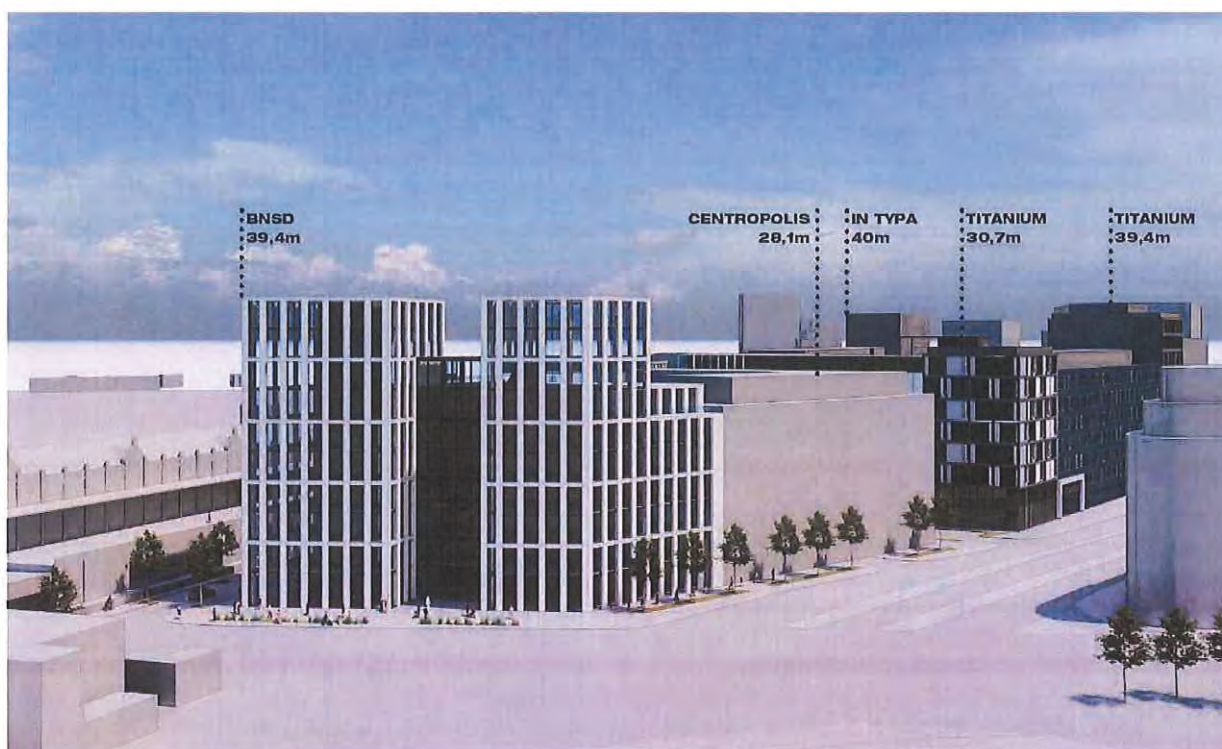


## SITUACE – NÁVRH ÚPMB





## OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA





## OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV



# **PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ**

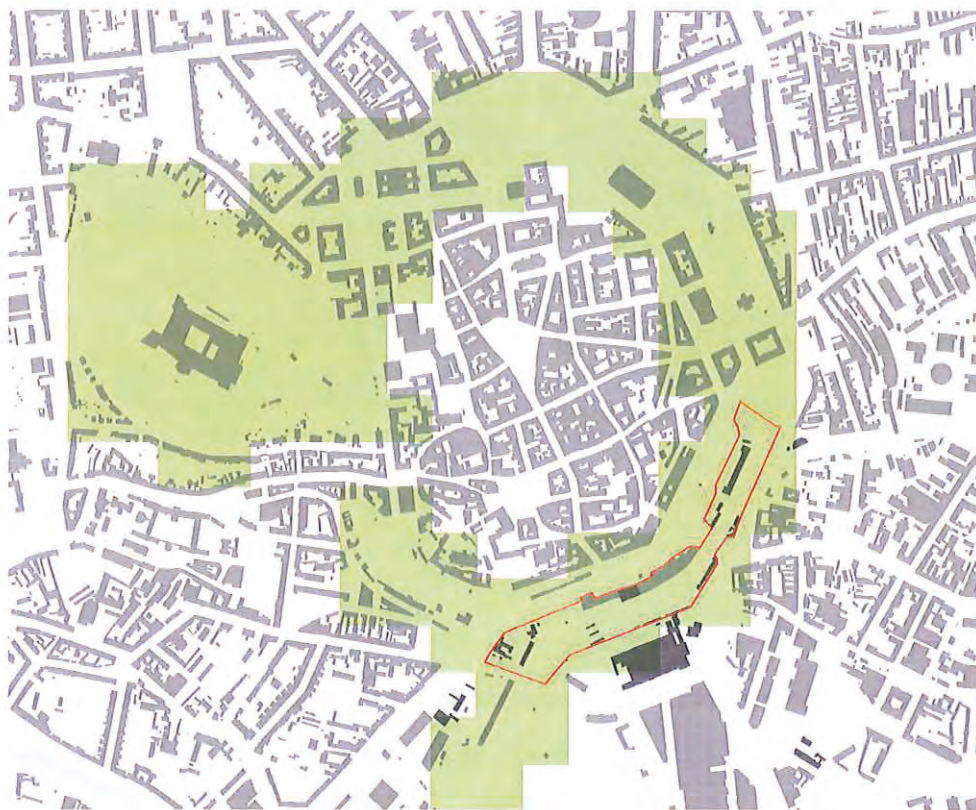
**CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS**

03. 02. 2021



## PARK

KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU

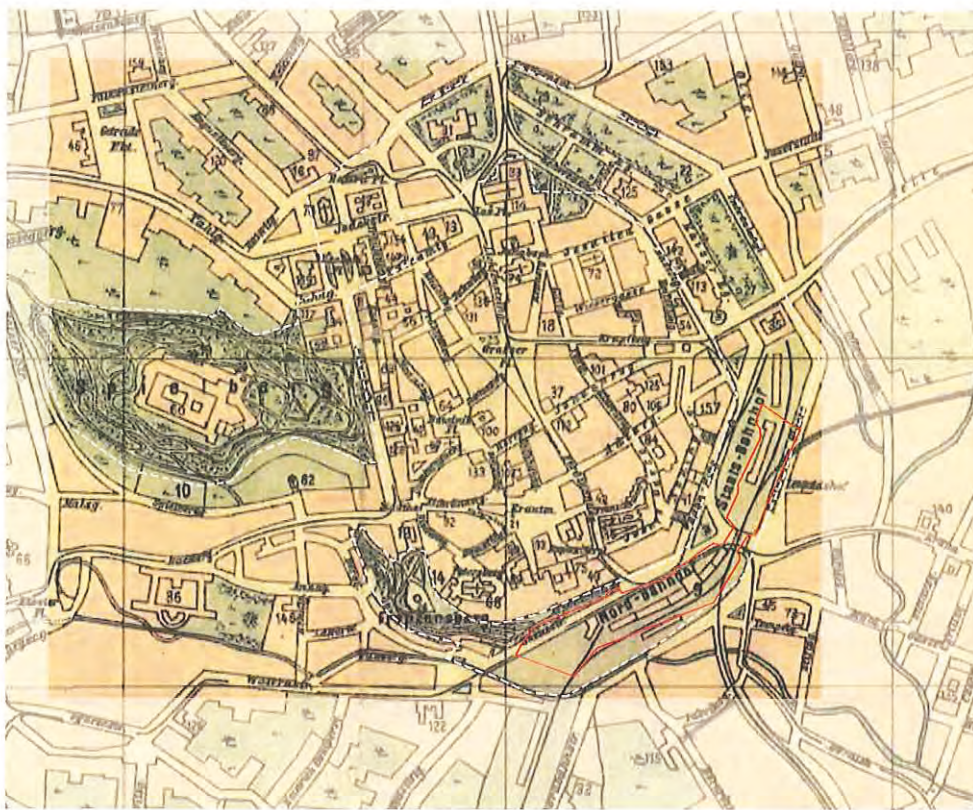


1858





1905



## SOUČASNÝ STAV





## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ





## LINEÁRNÍ CHARAKTER





**NADHLED**  
3D PERSPEKTIVA



# LOKALITA GRAND



## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND





FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



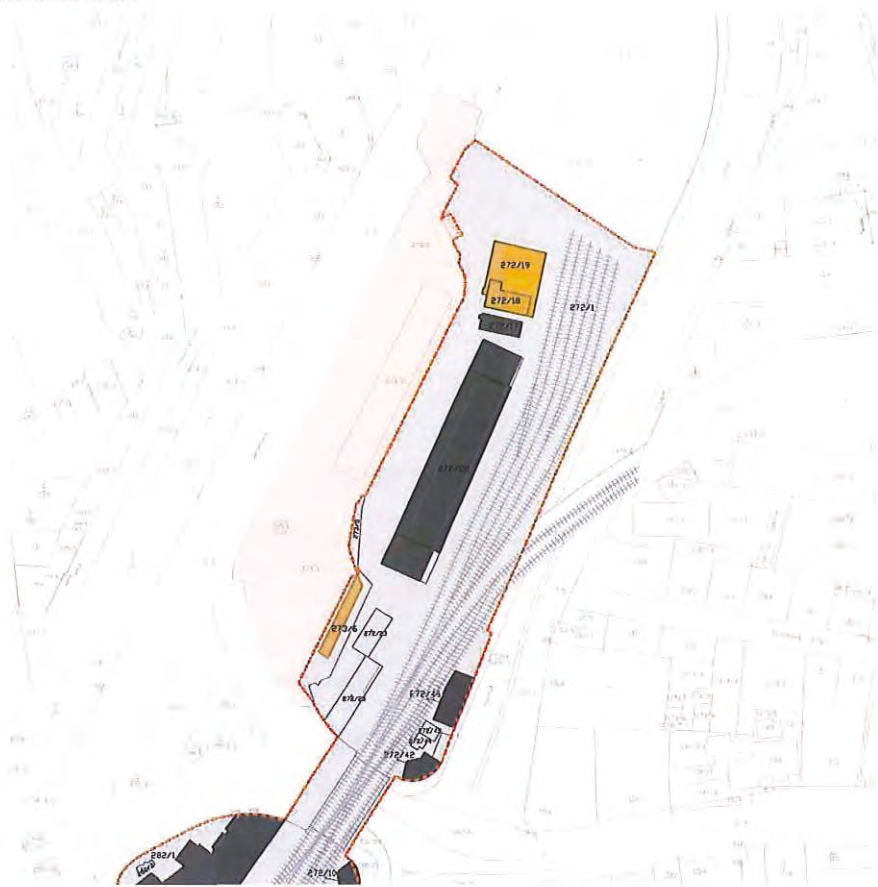
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA GRAND





# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



- OBJEKTY ČD
- ZBOURANÉ OBJEKTY ČD
- POZEMKY ČD
- POZEMKY MĚSTA BRNA

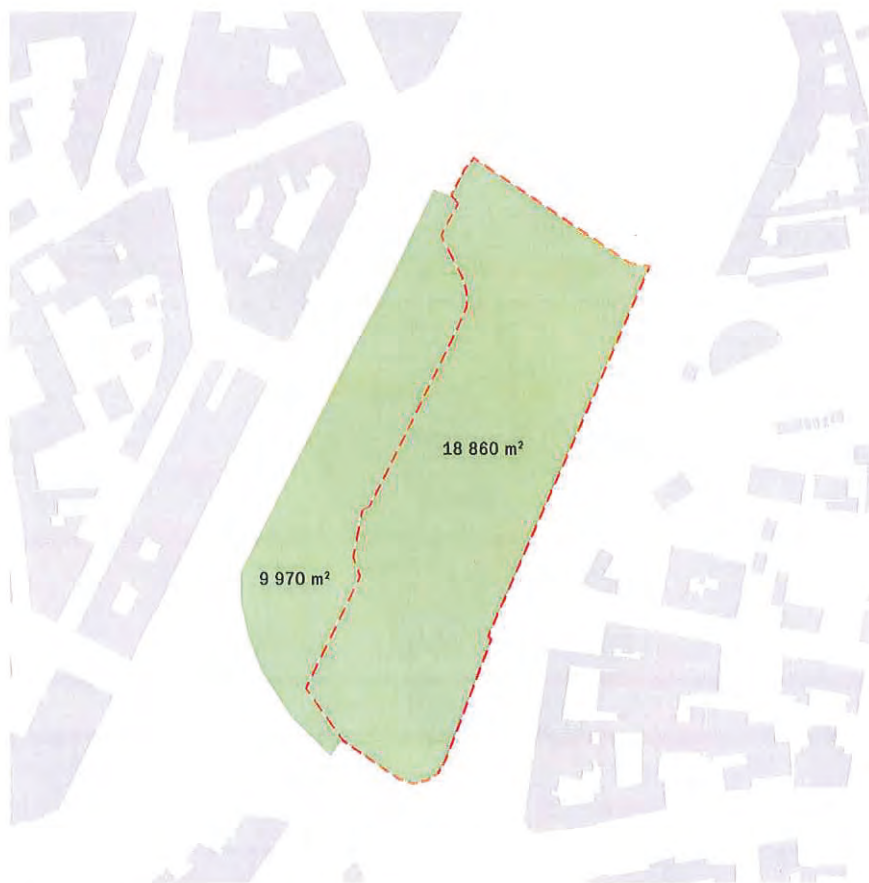
**PLOCHA PARKU**

LOKALITA GRAND





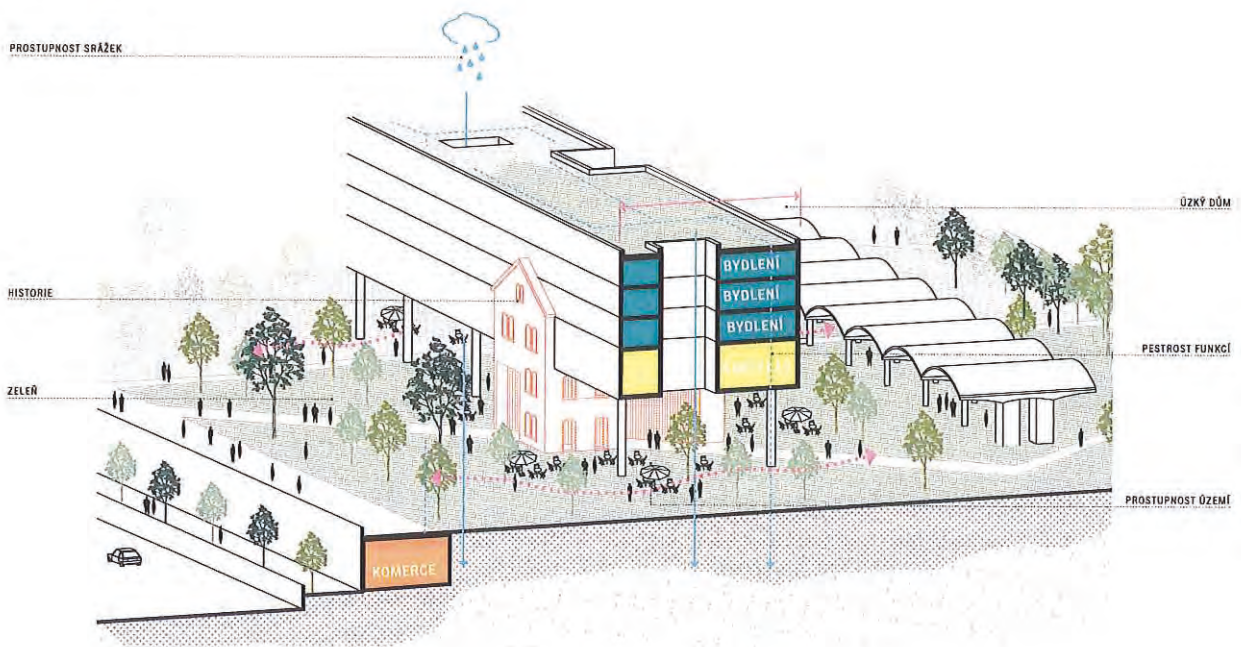
**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA GRAND



**NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT  
MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU**



**KONCEPT**  
LOKALITA GRAND



**PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK**  
HMOTOVÉ ŘEŠENÍ





# POSTUP PROMĚNY

STÁVAJÍCÍ STAV  
LOKALITA GRAND





ETAPA 0  
LOKALITA GRAND



ETAPA 2  
LOKALITA GRAND





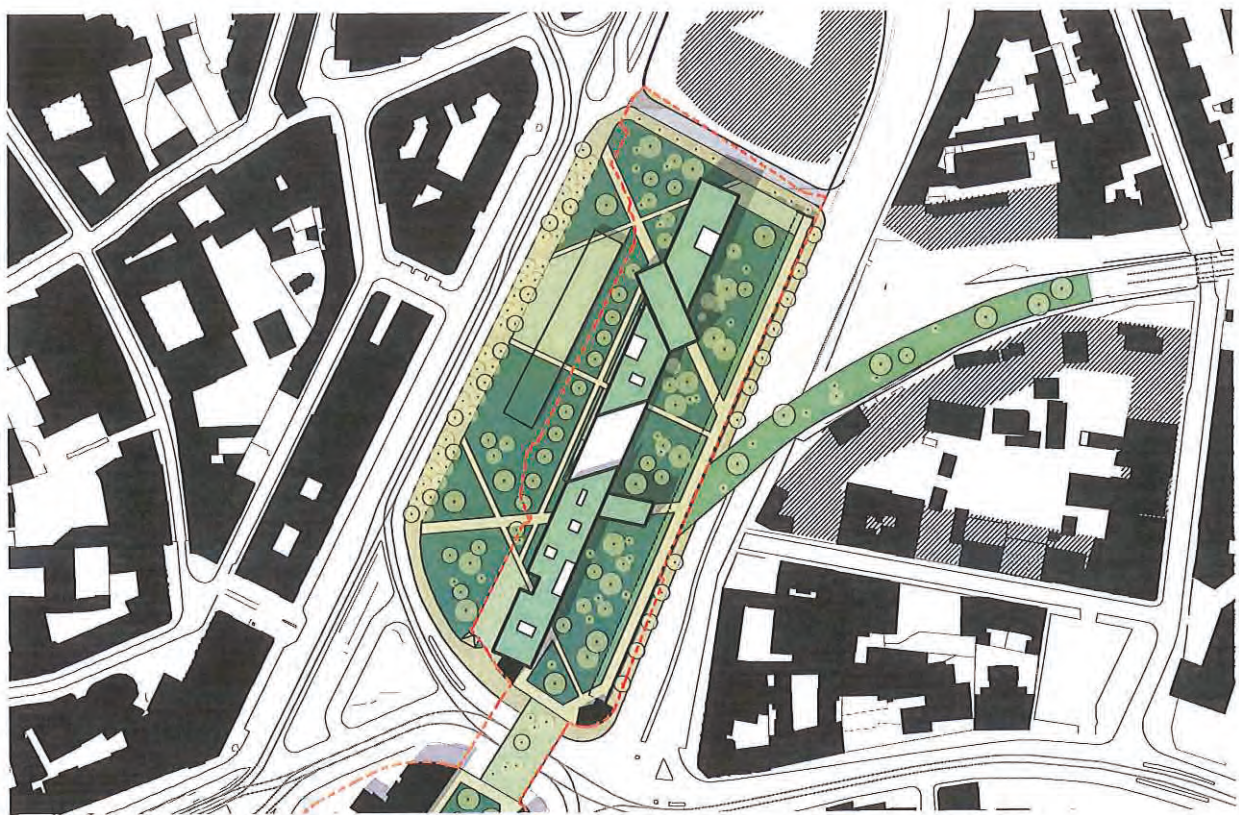
## POHLED PARKEM

VIZUALIZACE



## LOKALITA GRAND

CELKOVÁ SITUACE



0 16 32 64 128 192

BNSO / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

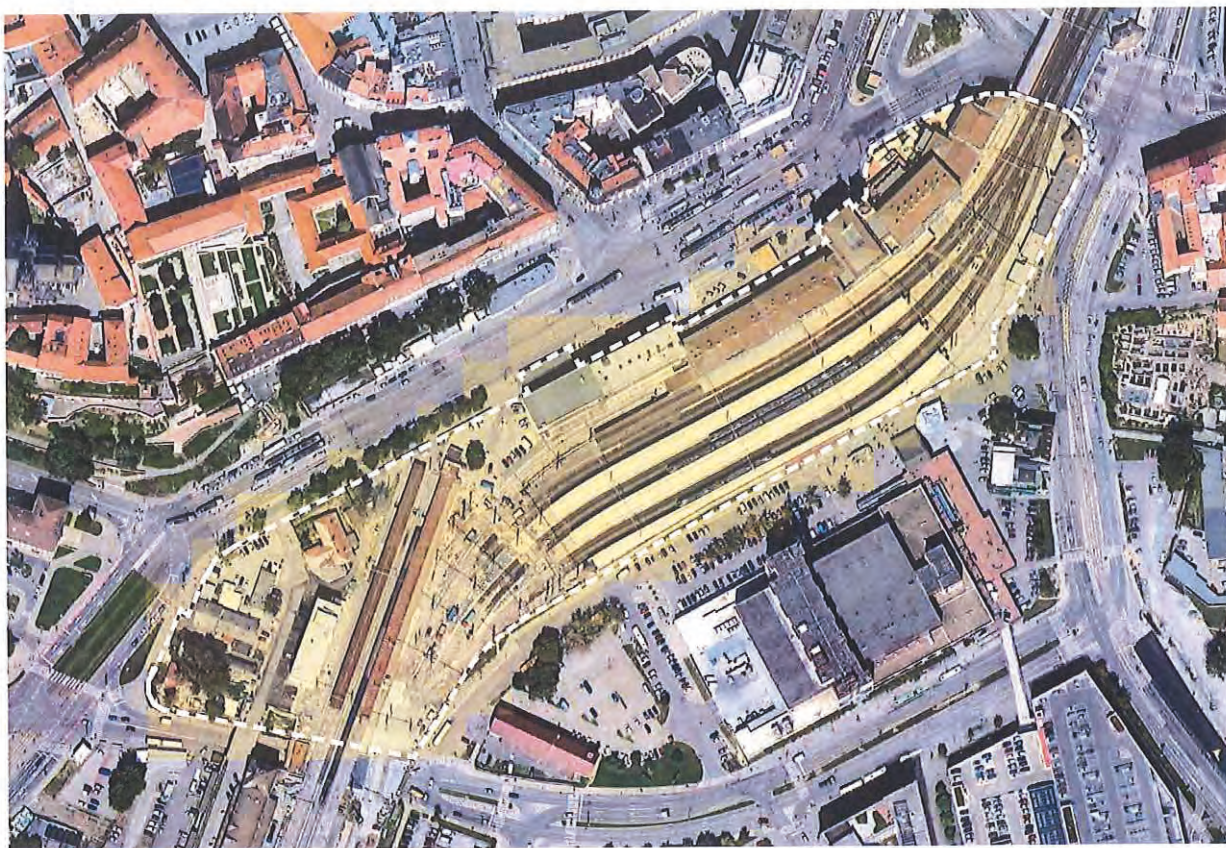
datum 03. 02. 2021



# LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

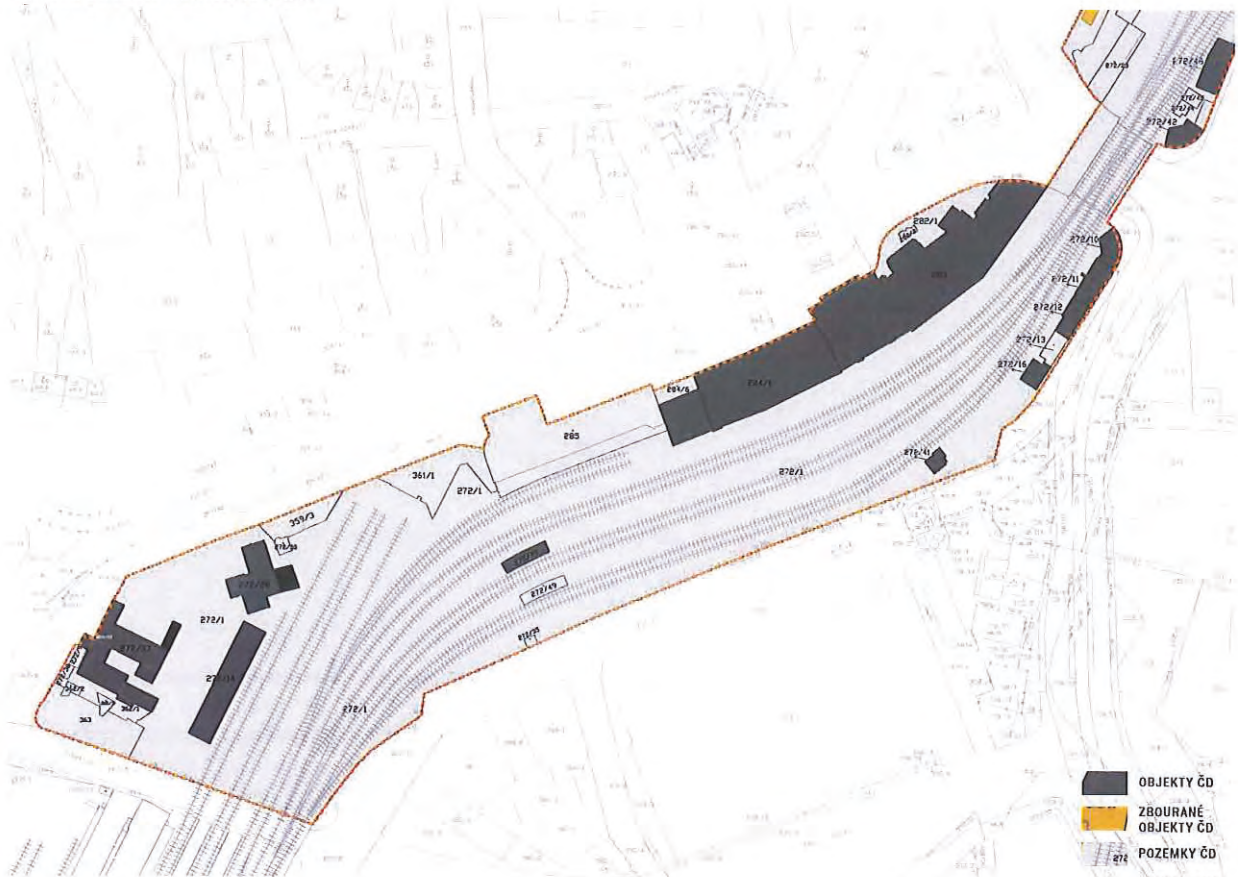
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY

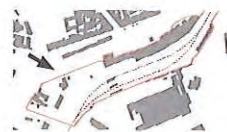


FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA NOVÝCH SADŮ

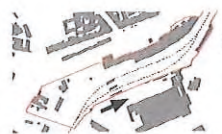




FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



**FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ**  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA GRAND



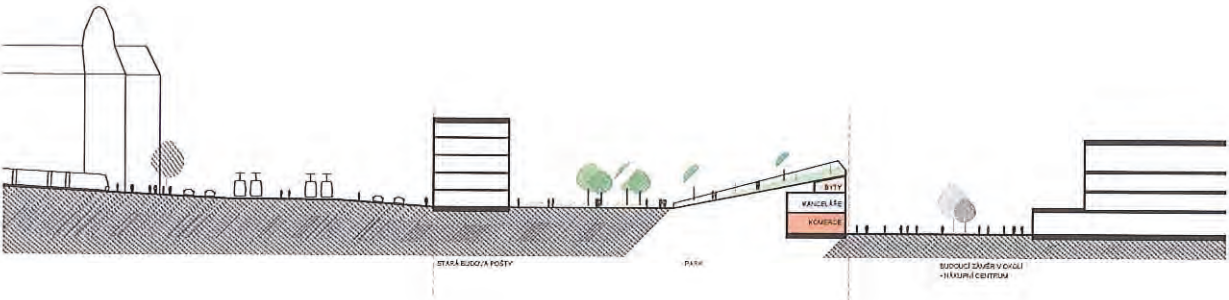
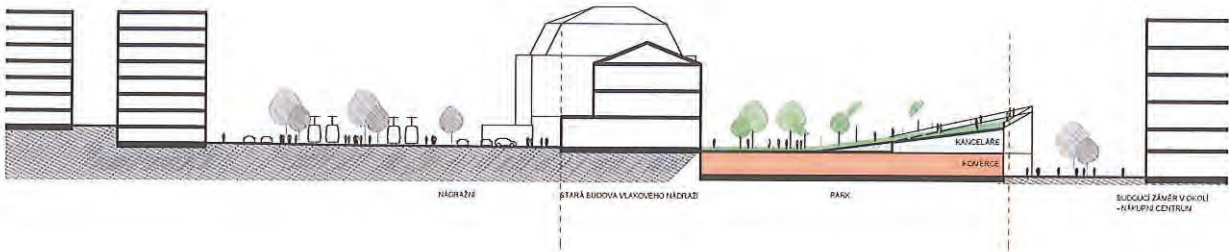
**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





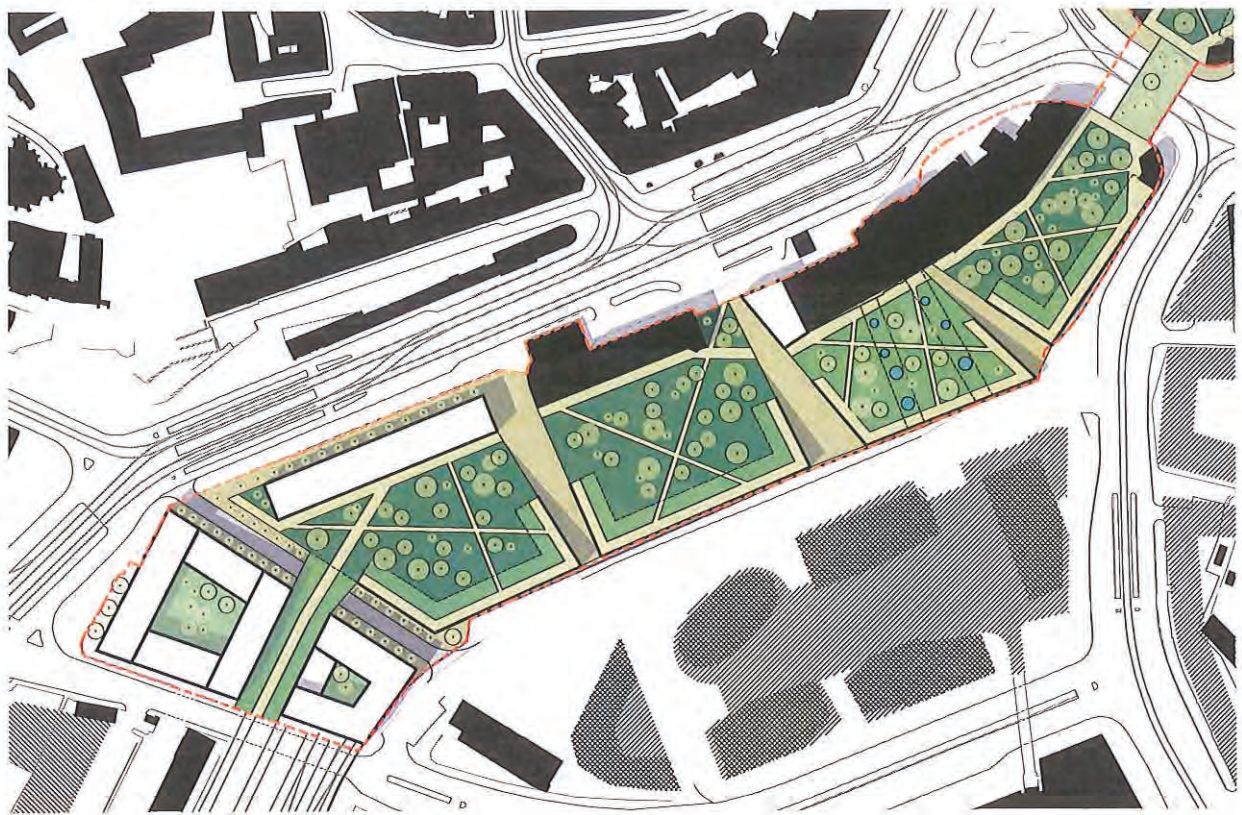
## ŘEZY ÚZEMÍM

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



## NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum 03. 02. 2021



**CHYBIK+KRISTOF**  
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno  
Dominikánské náměstí 658/2  
602 00 Brno  
Česká republika, EU

Praha  
Vodičkova 736/17  
110 00 Praha 1  
Česká republika, EU

Bratislava  
Gunduličova 800/3  
811 05 Bratislava  
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com  
+420 775 933 911

CHYBIK+KRISTOF  
ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03987707  
DIČ CZ09887707

[www.facebook.com/ChybikKristof](http://www.facebook.com/ChybikKristof)  
[twitter.com/ChybikKristof](https://twitter.com/ChybikKristof)

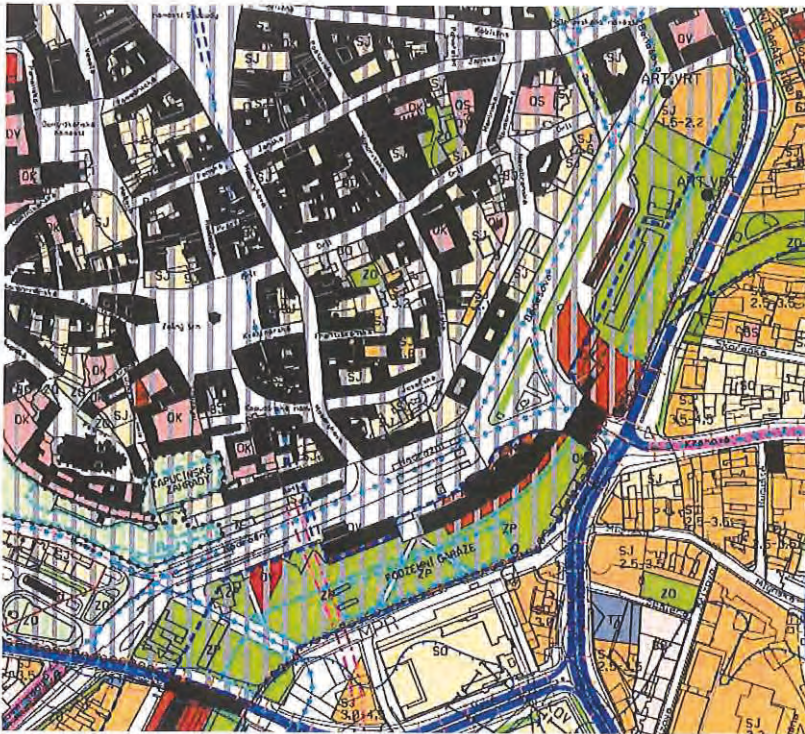
[www.chybik-kristof.com](http://www.chybik-kristof.com)

# **ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

**A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY**

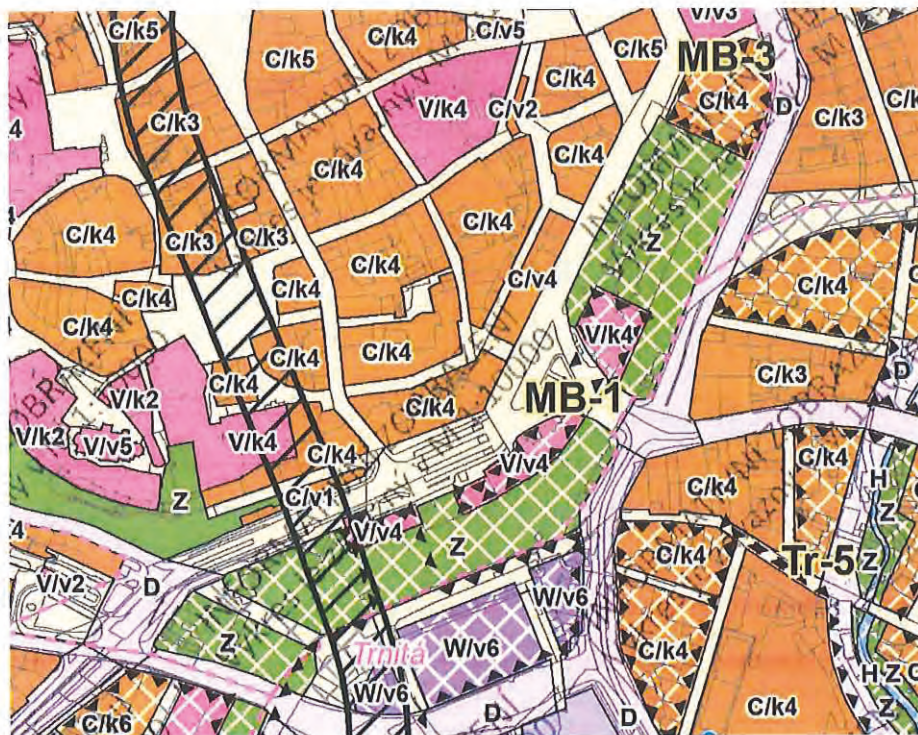


## PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



## NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES

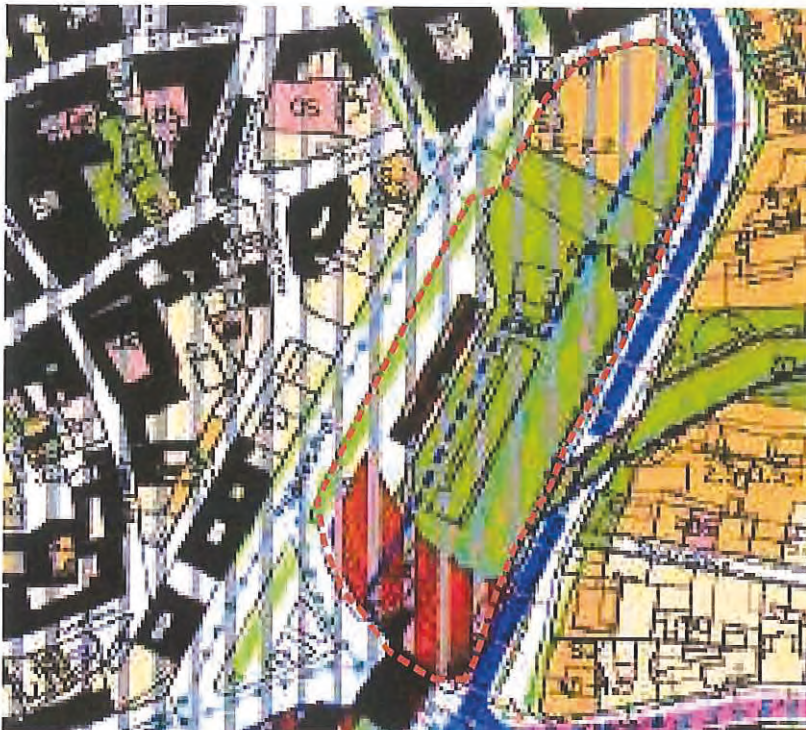


- Z - pl. městské zeleně
- V - pl. veřejné vybavenosti
- k - kompaktní zástavba
- 4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m
  
- MB-1 - rozvojová lokalita  
Městský ring: Nádražní - Benešova
- MB-3 - rozvojová lokalita Koliště -  
Benešova
- MB/71 - SJKD – centrum (podzemní  
dráha)



## POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

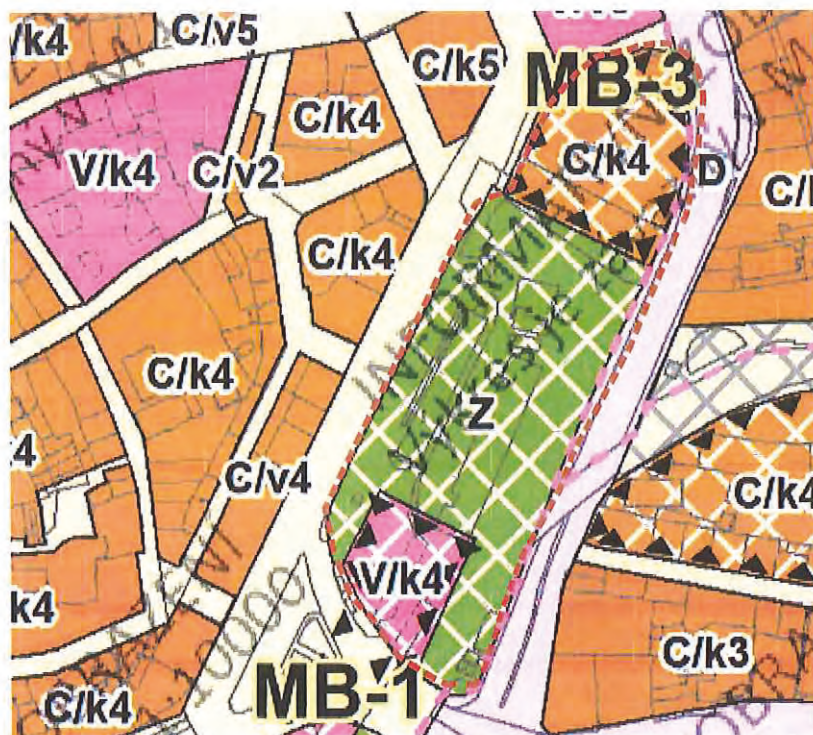
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND



POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
34%

## POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND

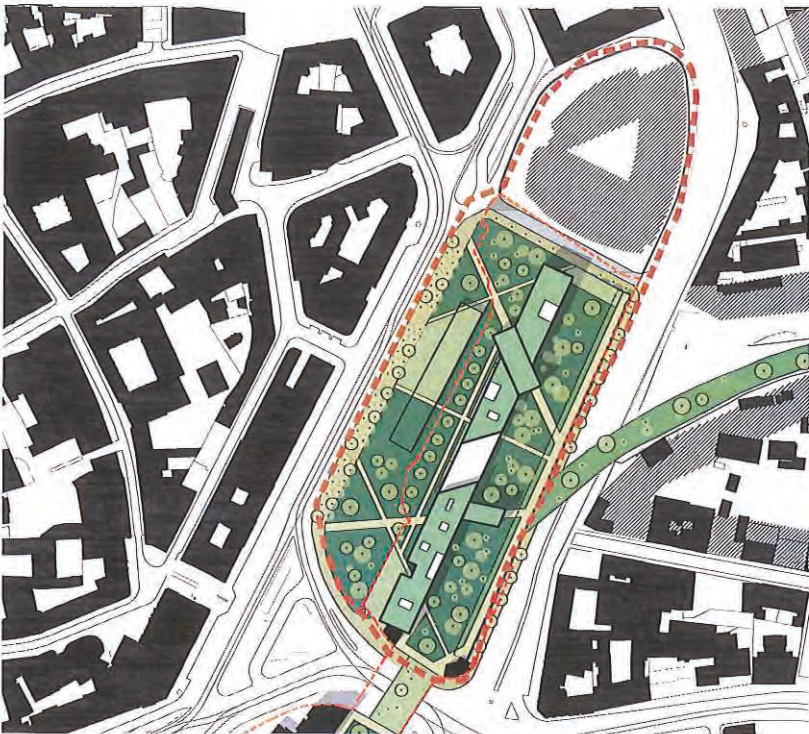


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%



## POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

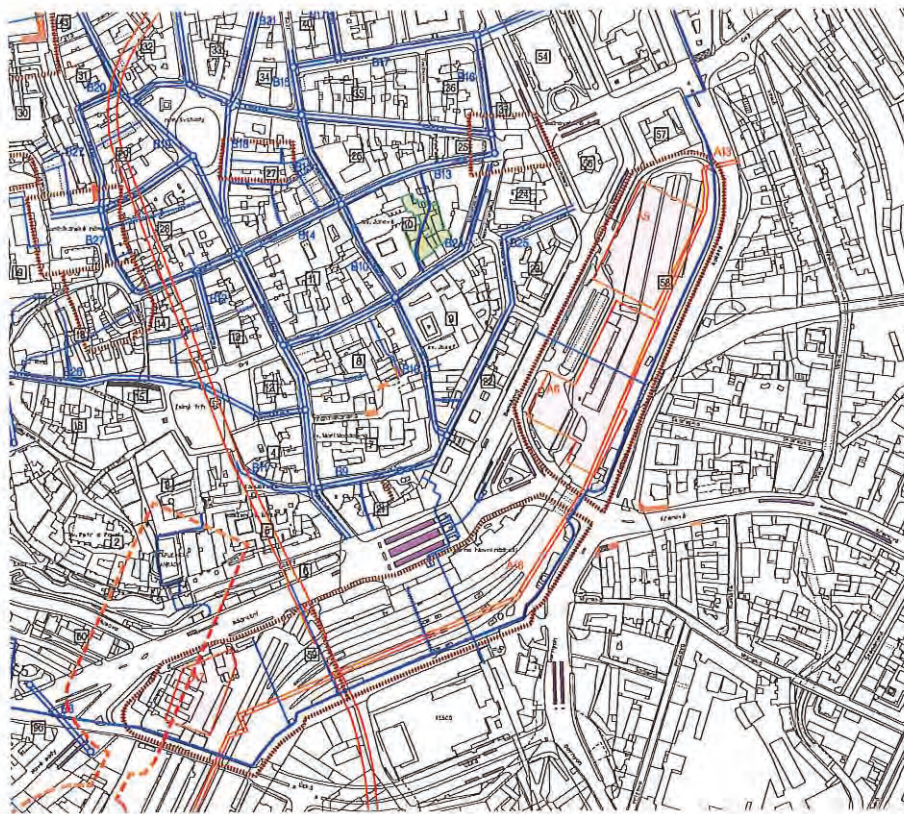
NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND



POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%

# PLATNÝ RP MPR

## VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY SITUAČNÍ VYMEZENÍ

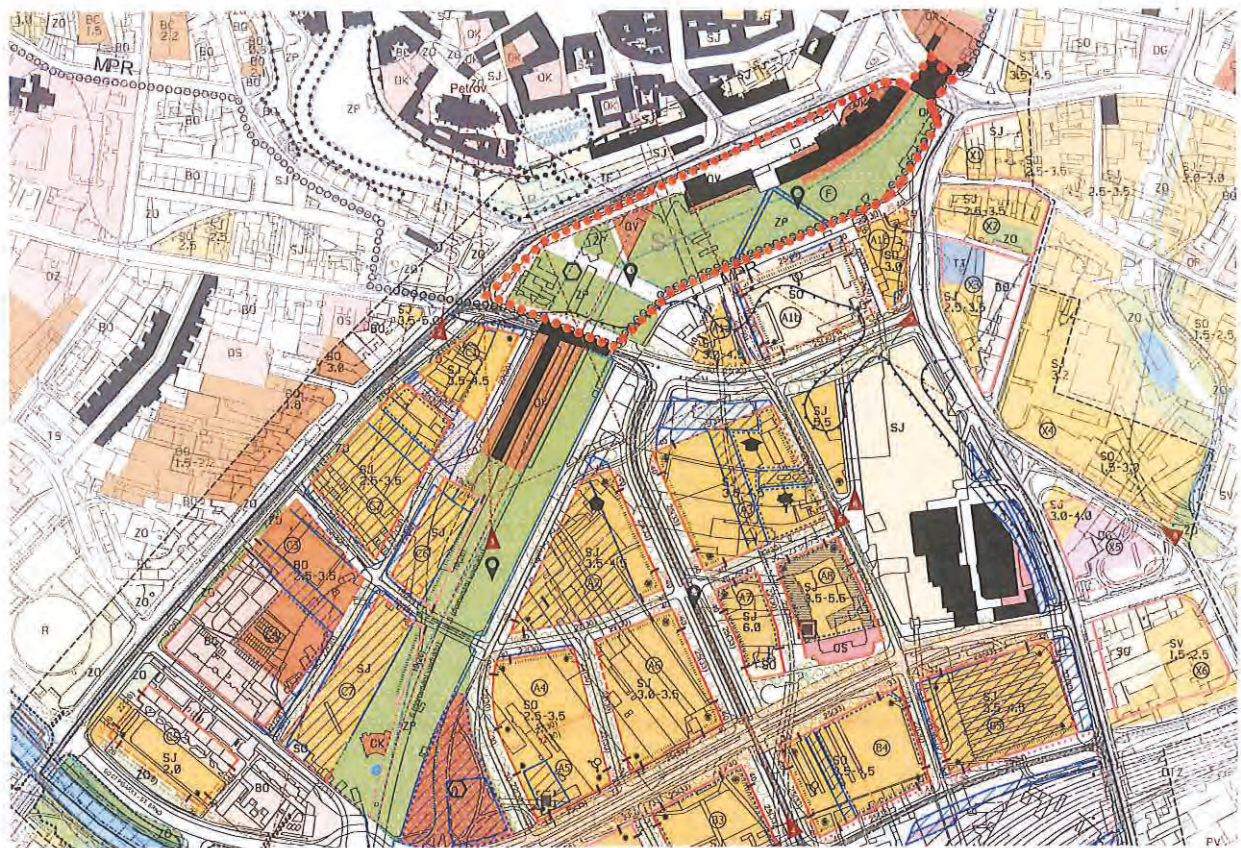
- A STAVBY ÚPRAVD**
  - A1 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - A2 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - A3 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - A4 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
- B STAVBY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ**
  - B1 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B2 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B3 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B4 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B5 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B6 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B7 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B8 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B9 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B10 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B11 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B12 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B13 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B14 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B15 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B16 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B17 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B18 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B19 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B20 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B21 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B22 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B23 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B24 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B25 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B26 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B27 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B28 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B29 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - B30 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
- C STAVBY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ S VÝHLEDEM NA BUDOUCÍ VYUŽITÍ**
  - C1 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití
  - C2 veřejně prospěšná stavba s výhledem na budoucí využití





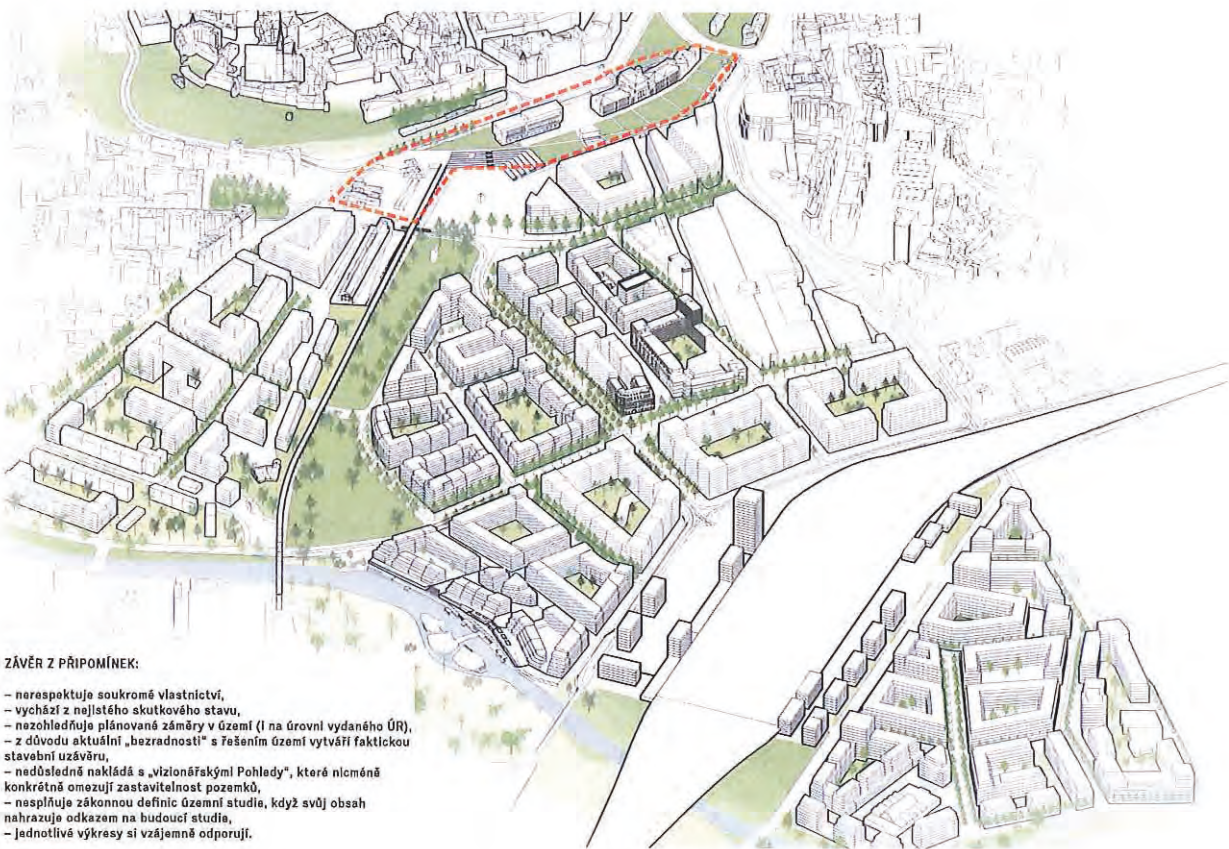


## ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018





## ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018

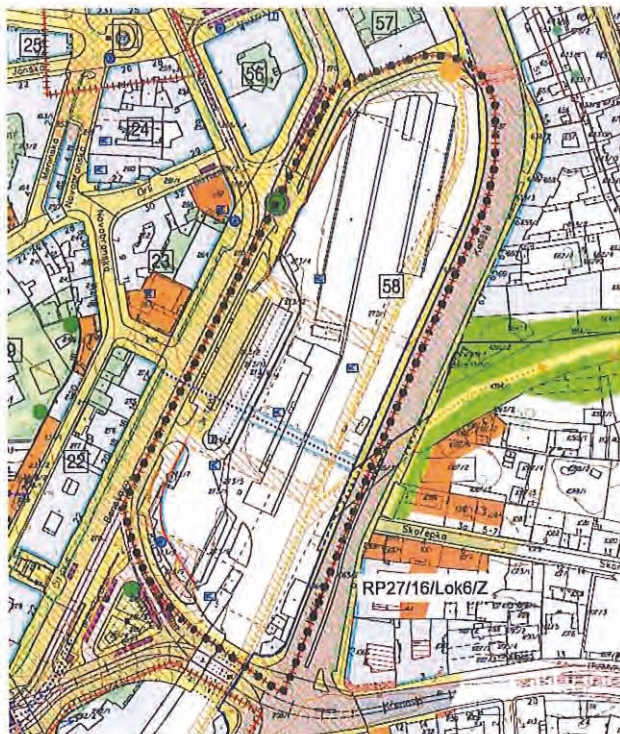


### ZÁVĚR Z PŘÍPOMÍNEK:

- nerespektuje soukromé vlastnictví,
- vychází z nejjistého skutkového stavu,
- nezohledňuje plánované záměry v území (I na úrovni vydaného ÚR),
- z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
- nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
- nespĺňuje zákonnou definici územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studie,
- jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.

## ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU MPR

ZADÁNÍ ZMĚNY RP MPR BRNO V LOKALITĚ BLOKU Č. 58



### Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

lkú, Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

#### Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

#### Cíl změny

Provést možnost zrušení vymezení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

#### Požadavky na prověření

Provést možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimu řízené výstavby a navrhnout řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou sklopinu nástupišť autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na severovýchodním konci lokality převeznete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží;
- proveďte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě
- návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území.
- řešte jiné vymezení VPS č. A5 a č. A6 – parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacitu, severovýchodní část parkovací kapacity řešte v souladu s územním „Palace CD“
- respektujte vymezenou VPS č. A17 –závazné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravit;

Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.

Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

#### Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav

Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016

Všokové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007

Jiné podklady:

- DUR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Reka“ technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016)l. oceněný návrh z vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Reka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

#### Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho úřadovní části včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném znění, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 300/2006 Sb., v platném znění.

Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

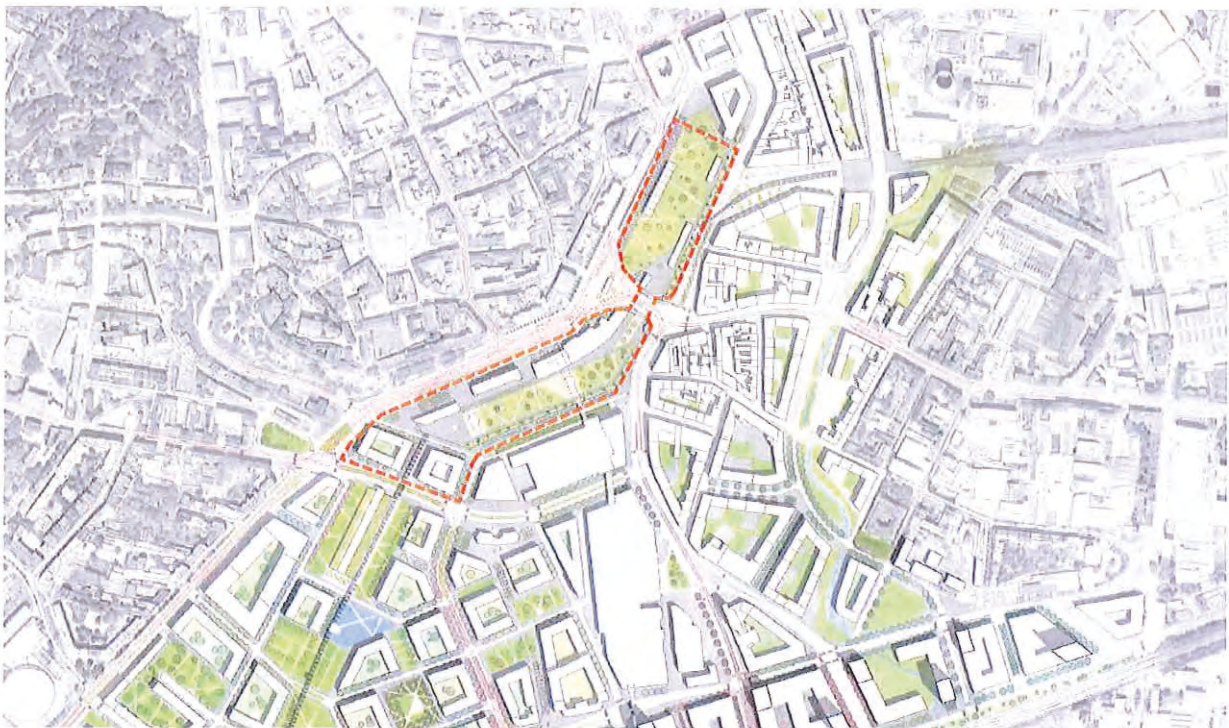
Příloha: orientační vymezení řešeného území změny



## BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO

[https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/maqistrat\\_mesta\\_brno/OUFR/Ruzne/ZUB\\_urbanisticke\\_sludie/ZUB\\_Reka\\_Donracovani\\_Kolecek\\_Jura.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/maqistrat_mesta_brno/OUFR/Ruzne/ZUB_urbanisticke_sludie/ZUB_Reka_Donracovani_Kolecek_Jura.pdf)



## **MMB/0718946/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnit funkční využití ploch určených pro zeleň v místě křížení ulic Nádražní a Úzká na plochy pro občanskou vybavenost komerční z důvodu plánovaných záměrů pro zástavbu. Tuto skutečnost zdůvodňuje tím, že Návrh Územního plánu města Brna (ÚPmB) není zpracován v souladu s Konceptem ÚPmB a Pokyny pro zpracování Návrhu nového ÚPmB (Pokyny 2018) ani nerespektuje stávající ÚPmB. Tímto způsobem řešení bylo dle názoru podatele narušeno jeho legitimní očekávání, neboť již investoval do přípravy projektové dokumentace. Vymezení ploch zeleně považuje za diskriminační. Diskriminační považuje i vymezení veřejně prospěšné stavby VD.002 v oblasti ulic Nádražní a Hybešova pro křižovatku Nové Sady, Hybešova a Nádražní, která je vymezena dle názoru podatele bezdůvodně v širokém rozsahu.

Toto území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu - brněnské okružní třídy s parky po odsunu železničního nádraží.

Návrh ploch zeleně v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci s výjimkou plochy veřejné vybavenosti platného ÚPmB (OV), kterou zpracovatel navrhuje v tomto území nesledovat, neboť plocha je dotčena trasou Severojižního kolejevého diametru (SJKD). Důvodem je probíhající zpracování studie proveditelnosti SJKD a v souvislosti s nutností dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD zůstává v současné době vymezena plocha zeleně Z. To ale nevylučuje, že i v plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje.

Od zadání či Pokynů 2018 se lze v odůvodněných případech odchýlit. Území okolo stávajícího železničního nádraží se v průběhu pořizování Návrhu nového ÚPmB vyvíjelo v souvislosti s rozhodováním samosprávy o poloze nádraží, v rámci kterého se pořizovala celá řada studií (možností řešení), které se staly po rozhodnutí o poloze nádraží podkladem pro Územní studii (ÚS) Jižní čtvrť (KAM, 2021). ÚS sice sleduje v daném území nadále plochu pro veřejnou vybavenost (OV), ta však z výše uvedených důvodů nebyla promítnuta do Návrhu nového ÚPmB; k promítnutí může dojít až po zpřesnění dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD v návaznosti na SJKD následnou změnou ÚPmB. Stávající využití území (stravování, skladiště, parkovací plochy) je dočasným využitím území do doby realizace funkčního využití, které sleduje platný ÚPmB či Návrh nového ÚPmB (návrhové plochy), proto ani s tvrzením uvedeným v této části podání se nelze ztotožnit a námítce vyhovět.

Vymezení ploch veřejných prostranství a využití institutu veřejně prospěšné stavby VD.002 bude zpřesňováno v dalších stupních projektové přípravy podle připravovaných záměrů. Zpracování VPS je souladné s požadavky stavebního zákona, nelze se tedy ztotožnit s uvedeným tvrzením a tuto část námítky akceptovat.

Nelze se tedy ztotožnit s tvrzením, že dochází k řešení, které je nepřiměřené, diskriminační či neproporcionální, neboť předmětný pás zeleně pro dobudování brněnského okružní třídy s parky tzv. ringu vychází z koncepce rozvoje města i předchozích územních plánů, tato koncepce je tedy dlouhodobě známá a předvídatelná. Navrhované plochy zeleně tedy co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobá a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Naplnění této koncepce brání pouze skutečnost, že zatím nedošlo k odsunu nádraží, což je v současné době intenzivně připravováno.

Zpracování územně plánovací dokumentace a vyznačování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do vlastnických vztahů.



*Na základě výše uvedeného je zásah přiměřený, tedy závažnost zásahu do vlastnického práva je v dané konkrétní situaci vyvážena významem sledovaného cíle - základní koncepce rozvoje území pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavku na změnu návrhové plochy městské zeleně (Z) na plochy pro občanskou vybavenost komerční vyhovět.*

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatel žádá o vypuštění plochy přestavby P.133.*

*Požadavek na vymezení ploch podle významu je jedním z požadavků a definovaných pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek ve znění platném při zpracování Návrhu nového ÚPmB a to na celém katastrálním území města; z tohoto důvodu nemůže být vymezení této plochy vypuštěno. Nelze se tedy ztotožnit s uvedeným, že není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována a k čemu slouží či jaké z ní plynou regulace.*

*Námítce tak nelze vyhovět.*

## **Námítka č.3**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatelem je vznesena námítka systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílely na přípravě ÚPmB v dané lokalitě. Podatel svoje tvrzení odůvodňuje tím, že lze očekávat, že budou hájeny zájmy zaměstnavatele a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s. a Brno new station development, což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly v lokalitě umístěny na pozemky města, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele. S uvedeným se nelze ztotožnit, což prokazuje vyhodnocení námítky č. 1. V území je sledována dlouhodobá koncepce území, která nebyla dosud naplněna z důvodu přípravy odsunu nádraží. Podatel je dlouhodobě známo, že vlastní pozemky s funkčním využitím pro zeleň a veřejnou vybavenost (OK). Vymezení funkčního využití pro zeleň a veřejnou vybavenost představuje rovněž veřejný zájem, tedy také legitimní cíl, který může Návrh ÚPmB sledovat.*



mmb1es8f18dac4

464 N

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)	
Identifikační údaje podatele			
Právnícká osoba			
Název společnosti	České dráhy, a.s.		
Identifikační číslo	277 23 607		
Sídlo	Ulice a číslo orientační Benešova 703/21	PSC 602 00	Město Brno
E-mail: Michal.Toman@cd.cz		DS:	tel. č.: 720 956 713
Nejsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  Katastrální území Město Brno, stavba bez čísla popisného na pozemku parc. č. 282/2		
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)			
Městská část	Brno–střed		
Katastrální území	Město Brno		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	272/1, 272/10, 272/11, 272/12, 272/13, 272/16, 272/40, 272/41, 272/49, 272/55, 283, 284/1, 284/6  Lokalita je vymezena ulicemi Nádražní, Úzká, Dorných a mostem Křenová, a na západní straně stávajícím objektem pošty.		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1		
Text námítky včetně ODŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy:			
- prezentace Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku)			
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh.....			



## VÝPRAVNÍ BUDOVA HLAVNÍHO NÁDRAŽÍ

### Stávající faktický stav

Nesourodé stavební objekty, pošta, výpravní budova železniční stanice Brno hlavní nádraží. Výpravní budova již téměř celá prošla rekonstrukcí a postupně se změnila na polyfunkční objekt kombinující obchodní jednotky, administrativu a veřejnou vybavenost pro cestující dle platného územního rozhodnutí č.j DUCR-27502/20/Nv ze dne 26.05.2020 a následných stavebních povolení a ohlášení.

### Stav dle platného územního plánu města Brna

Objekt výpravní budovy je památkově chráněným objektem, umístěný v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost – funkční typ kultura OK. Zbylá část pozemků – kolejiště a nástupiště je umístěna v návrhové ploše nestavební volné – plocha městské zeleně – funkční typ plochy parků ZP. Pod plochou městské zeleně může být vybudováno podzemní parkoviště.



Obrázek 1: Platný územní plán města Brna

### Stav podle původního návrhu nového územního plánu

V původním návrhu byly plánovány plochy V/v4 (plochy veřejné vybavenosti; výpravní budova a budova pošty). Ve zbytku lokality je navrhována plocha Z (plocha městské zeleně).

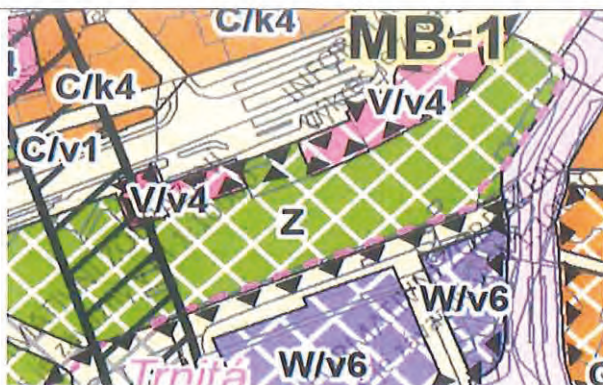


Obrázek 2: Původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020

### Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

Beze změny funkčního využití ploch. Došlo pouze ke změně rozvojové lokality MB-1 tak, že do ní byla přiřčena budova pošty (původně byla v rozvojové lokalitě Tr-2).

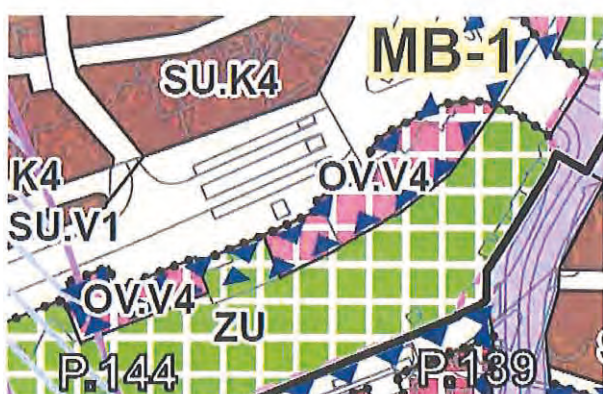




Obrázek 3: Aktualizovaný návrh územního plánu města Brna z roku 2021

#### Stav dle nového návrhu nového územního plánu (2024)

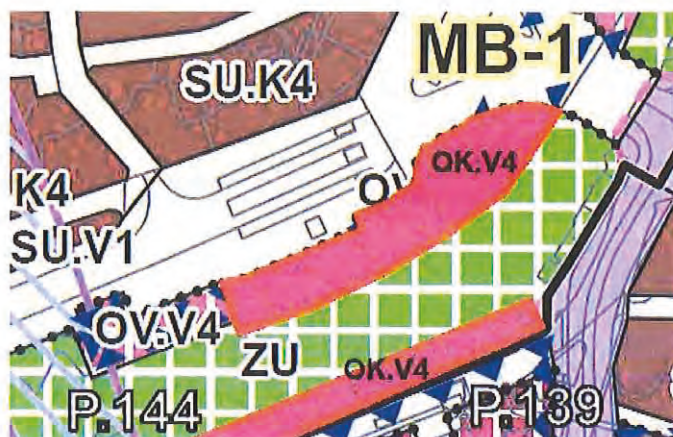
Beze změny funkčního využití ploch. Došlo pouze ke změně označení ploch – Plochy V/v4 jsou přejmenovány na OV.V4 (Občanské vybavení veřejné). Plocha městské zeleně Z je změněna na plochu ZU (zeleně všeobecná). Nově byla vymezena plocha přestavby P.144.



Obrázek 4: Návrh územního plánu města Brna (2024)

#### Investiční záměr podatele

Vzhledem k přesunu nádraží do odsunuté polohy u řeky plánujeme pokračovat ve využití objektu Výpravní budovy žst. Brno hl. nádraží jako plochy komerční vybavenosti (OK). Již dnes budova slouží v 1.PP a 1.NP z velké části jako plocha komerční. Vyšší patra slouží jako administrativní plocha pro společnost ČD a ČD DVI. Na výpravní budovu bylo již v minulosti vydáno územní rozhodnutí, kdy OÚPR souhlasil s využíváním objektu pro komerční účely a dále toto bylo potvrzeno stavebním povolením a v současné době je již větší část výpravní budovy zrekonstruována a je zkolaudována nebo v předčasném užívání. Dále plánujeme vytvoření podzemního parkoviště/komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm. Vstup do vytvořeného parkoviště/komerčních prostor bude přes nově vytvořené objekty podél východní hranice kolejiště u dnešního parkoviště Tesca.



Obrázek 5: Návrh územního plánu pro společné jednání (2024)



## PŘÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, jsou vlastníkem nezanedbatelného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, které jsou v dnešní době využívány zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem **budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití.**

**Brno new station development, a.s., IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které má předkupní právo na všechny dotčené pozemky a je vlastníkem výše uvedené budovy.** Brno new station development, a.s., se tedy v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námítky týkají.

### NÁMITKY

Podle relevantní judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54) se může soud námítkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce zabývat v řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správního pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námítky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy **obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.**

Podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění.

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

S ohledem na výše uvedené tímto podáváme následující aktualizované námítky, a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na znění všech námitek společnosti České dráhy, a. s., již v minulosti podaných k této lokalitě.

Konkrétně:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | - požadujeme změnu funkčního určení plochy výpravní budovy nádraží na plochu občanského vybavení komerčního OK; | 1 |
| 2 | - požadujeme zrušení rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova                                    | 2 |
| 3 | - požadujeme změnu funkčního určení plochy podél parkoviště OD Tesco;   | 3 |
| 4 | - požadujeme zrušení proluky mezi výpravní budovou nádraží a budovou pošty;                                     | 4 |
| 5 | - požadujeme zachování možnosti garážového stání/podzemních komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm;       | 5 |
| 6 | - vypuštění plochy přestavby P.144;   | 6 |
| 7 | - vznášíme námítku systémové podjatosti.  | 7 |



## ZDŮVODNĚNÍ

### *Změna funkčního určení plochy výpravní budovy nádraží*

Celá revitalizace dané lokality je spojena s plánovanou výstavbou nového hlavního nádraží a následným komerčním využitím bývalých dopravních objektů. V současné době již probíhá rekonstrukce vlastní výpravní budovy a její přestavba na komerční prostory. Větší část objektu je již zrekonstruována a je zkolaudována nebo v předčasném užívání. Dnes již velká část podzemního patra a I.NP slouží pro komerční účely a po odsunutí nádraží je záměr v tom pokračovat. Na tuto stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí, přičemž OÚPR souhlasil s využíváním objektu pro komerční účely.

**Upravený návrh nového územního plánu proto nekoresponduje s aktuálním stavem a vydaným souhlasem OÚPR, přičemž jedním z předpokladů návrhu bylo respektování již vydaných rozhodnutí o stavební činnosti v území.**

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že územní plánování je složitý proces, o němž rozhoduje obec ve své samostatné působnosti a při jehož pořizování musí dodržet příslušná ustanovení zejména stavebního zákona, ale i celé řady dalších zákonů. Výsledný územní plán musí totiž vyjadřovat rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků nemovitých věcí i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Podle další judikatury Nejvyššího správního soudu je třeba již v řízení o návrhu územního plánu od počátku zkoumat proporcionalitu zásahu do vlastnických práv jednotlivců z hlediska veřejného zájmu na změně funkčního využití dotčeného území. V průběhu procesu pořizování a schvalování územního plánu musí být brána v potaz ústavní práva jednotlivců, a zejména pak v případě, že podají proti navrženému řešení námítky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015–38).

Z uvedené judikatury tedy vyplývá, že ani v případě, že by existoval nějaký legitimní důvod opřený o zákonem vymezené cíle, pro který by musela být v území vymezena plocha pro občanské vybavení veřejné, je povinností pořizovatele, potažmo obce při takovém vymezení plochy zohledňovat soukromé zájmy a ústavně zaručená práva jednotlivců a zasahovat do nich pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli.

Stejného cíle by přitom bylo možné jistě dosáhnout i tak, že bude výpravní budova nádraží zařazena do plochy pro občanské vybavení komerční OK. Podle části 6.3.2.5 návrhu územního plánu spadá do hlavního využití plochy občanské vybavení komerční OK také další občanské vybavení včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.

Pořizovatel, respektive obec tedy stála před volbou, zda v území vymezení plochu občanské vybavení veřejné OV, která umožňuje pouze využití pro veřejnou vybavenost, anebo v území vymezení plochu občanské vybavení komerční OK, která vedle veřejné vybavenosti umožní také další využití, které je navíc v souladu s faktickým stavem v území i s plánovaným využitím výpravní budovy.

Za dané situace je zcela neobhájitelné, pokud byla výpravní budova zařazena do plochy občanského vybavení veřejného, neboť taková regulace nemá žádný legitimní důvod a rozhodně není činěna nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, zejména zcela ignoruje faktický stav a soukromé zájmy investora v lokalitě.

Navíc, vymezení plochy občanského vybavení veřejného OV je v rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturních památek. Jak vyplývá z výše uvedené judikatury, jednotlivé fáze schvalování územního plánu jsou detailně upraveny a jsou na ně kladeny přísné zákonné požadavky, aby se výsledný územní plán pohyboval v určitých urbanistických, ekologických či ekonomických mantinelech (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne



31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Navrhované řešení v uvedené lokalitě však sice může být vyhovující z hlediska urbanistických mantinelů, avšak zcela ignoruje ekonomické mantinely zvoleného řešení, tj. udržitelnost navrhovaného způsobu řešení. Po plánovaném odsunutí nádraží musí být vlastník schopen využít výpravní budovu tak, aby její užívání bylo ekonomicky rentabilní (jinak by ostatně jednal v rozporu s péčí řádného hospodáře). Zařazení výpravní budovy do plochy občanského vybavení veřejného OV, a tedy omezení možností využití výpravní budovy v budoucnu, dosažení takového záměru značně omezí. V důsledku této skutečnosti by přitom mohla začít památkově chráněná výpravní budova nádraží chátrat, což v krajním případě může vést k ohrožení veřejného zájmu na ochraně kulturních památek. Výsledný územní plán tak v rámci dané lokality vybočuje z ekonomických mantinelů a jde proti veřejnému zájmu na ochraně kulturních památek.

Každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by pak měl být zásadně činěn nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Při zvažování naplnění těchto kritérií je třeba přihlížet také k vlastnickým vztahům v daném území.

Jako příklad diskriminačního, nerovného přístupu lze uvést pozemky města pod budoucí stavbou CD PALACE (CD CENTRA COMS), kde jsou vydaná (byť patrně již neplatná) územní rozhodnutí respektována. Pokud tedy obec na svých pozemcích respektuje limity v území a uzpůsobuje tomu volbu plochy s rozdílným způsobem využití, do nichž jsou pozemky zařazeny, bylo by diskriminační, nepostupovala-li by tak v případě pozemků, na nichž se rozkládá výpravní budova nádraží.

Je třeba také uvést, že v návrhu územního plánu je zařazení do plochy OV.V4 (občanské vybavení veřejné) odůvodňováno úmyslem obnovit městský ring. Avšak například na ulici Divadelní se takové zařazení stávajících budov do plochy OV (občanské vybavení veřejné) nerealizuje.

**Upozorňujeme proto opět na nerovný přístup k jednotlivým vlastníkům pozemků a požadujeme změnu funkčního určení plochy využití výpravní budovy nádraží na plochu občanského vybavení komerčního OK.**

Vzhledem k výše uvedenému a k faktickému stavu využití výpravní budovy hlavního nádraží navrhujeme, aby došlo k vyjmutí pozemků pod výpravní budovou z rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova, která je charakterizována plochami pro veřejnou vybavenost.

Uvedené budovy v současné době neslouží občanskému vybavení veřejnému OV a vzhledem k potřebě budoucího udržitelného využití těchto budov po odsunu hlavního nádraží nemohou sloužit výlučně občanskému vybavení veřejnému ani v budoucnu. Nejsou tedy vůbec sto naplnit základní rys rozvojové lokality MB-1.

#### *Změna funkčního určení plochy podél parkoviště OD Tesco*

Vzhledem k výškovému rozdílu terénu a plánovaným podzemním garážím je návrh plochy městské zeleně v této lokalitě nevhodný. Vložení zastavitelné plochy naopak zajistí zcela novou zástavbu, která efektivním způsobem využije výškový rozdíl terénu a současně vytvoří městský bulvár po obou stranách dnešního kolejiště. Přes plánované objekty bude zajištěn vjezd do podzemních garáží. Upozorňujeme, že vybudování parku v této přestavbové lokalitě představuje enormní finanční náklady.





Obrázek 4: Vizualizace investičního záměru podatele

### ***Zrušení proluky mezi výpravní budovou nádraží a budovou pošty***

Upravený návrh nového územního plánu nerespektuje velikost proluky (oproti stávajícímu územnímu plánu) mezi výpravní budovou nádraží a poštou. Dochází k rozporu s územně plánovacími podklady a plánovaným využitím území.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že územní plánování je složitý proces, o němž rozhoduje obec ve své samostatné působnosti a při jehož pořizování musí dodržet příslušná ustanovení zejména stavebního zákona, ale i celé řady dalších zákonů. Výsledný územní plán musí totiž vyjadřovat rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků nemovitých věcí i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Podle další judikatury Nejvyššího správního soudu je třeba již v řízení o návrhu územního plánu od počátku zkoumat proporcionalitu zásahu do vlastnických práv jednotlivců z hlediska veřejného zájmu na změně funkčního využití dotčeného území. V průběhu procesu pořizování a schvalování územního plánu musí být brána v potaz ústavní práva jednotlivců, a zejména pak v případě, že podají proti navrženému řešení námitky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015–38).

Z uvedené judikatury tedy vyplývá, že ani v případě, že by existoval nějaký legitimní důvod opřený o zákonem vymezené cíle, pro který by musela být v území na místo stávající budovy přiléhající k památkově chráněným objektům výpravní budovy a bývalé budovy pošty vymezena plocha zeleně všeobecné ZU, je povinností pořizovatele, potažmo obce při takovém vymezení plochy zeleně zohledňovat soukromé zájmy a ústavně zaručená práva jednotlivců a zasahovat do nich pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli.

Je nepochybné, že žádný veřejný zájem na tom, aby budova či její část, byla nahrazena plochou zeleně všeobecné ZU neexistuje, a to tím spíše, když se v okolí vymezuje celý nový zelený prstenec zeleně. Navíc, je nepochybné, že případným odstraněním této budovy či její části dojde k ohrožení technického stavu přiléhajících památkově chráněných budov. Za této situace nelze o vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území ani uvažovat.

Pokud má navrhovaná proluka zajišťovat přístup do parku za výpravní budovou, pak tento přístup má být zajištěn ze všech čtyř stran a není důvod zřizovat o pár desítek metrů dále další obdobný přístup skrze stávající fungující zástavbu.



Požadujeme zmenšení proluky mezi budovami podle stávajícího územního plánu, nebo její kompletní odstranění.

#### *Zachování možnosti garážového stání/podzemních komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm*

Kvitujeme opětovné vložení podzemních parkovacích stání pod terénem dnešního kolejiště, které je definováno v textové části v kapitole 6.2 *Obecné podmínky využití území* parcelními čísly jednotlivých pozemků. **Nedojde-li k žádným dalším změnám, pak nemáme žádných námitek k tomuto bodu.**

#### *Vypuštění plochy přestavby P.144*

Celá lokalita je zařazena do plochy přestavby P.144. Podle části 3.3.2.2 návrhu územního plánu jsou plochy přestavby vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a jsou vymezeny v grafické části návrhu územního plánu.

Plocha přestavby P.144 je sice zmiňována v příloze č. 3 návrhu územního plánu, avšak není k ní uvedeno zřetelně. Není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována, k čemu slouží, jaké obsahuje regulační normativy pro možnou zástavbu. V tomto ohledu by tedy měla být plocha přestavby P.144 z návrhu územního plánu vypuštěna.

#### *Námítka systémové podjatosti*

**Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.**

Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky** (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. systémové riziko podjatosti. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná **nadkritická míra systémového rizika podjatosti**. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.

NSS ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodní počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.**

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem



přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu v dané lokalitě.** Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new station development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele.

V Brně dne 31. 7, 2024

Ing. Pavel Vrchota Digitálně podepsal Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05 14:09:52 +02'00'  
Podpis: .....



Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 699**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	[m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

---

*Parcela**BPEJ**Výměra[m<sup>2</sup>]*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

*V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

---

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.  
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702 Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
OBEC: 582786 Brno LIST VLASTNICTVÍ 146  
KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

#### A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
	KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
	KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
	KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
	KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
	KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
	KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
	KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
	KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
	KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
	KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
	KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
	KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
	KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
	KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				

KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37 KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283 KN 284/1	nemovitá kulturní památka

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B****(neúplná data)**



Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela	BPEJ	Výměra[m²]
---------	------	------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
 verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver. 3.35.5.138576  
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

# KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

**CHYBIK+KRISTOF**  
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS



**CMC**ARCHITECTS



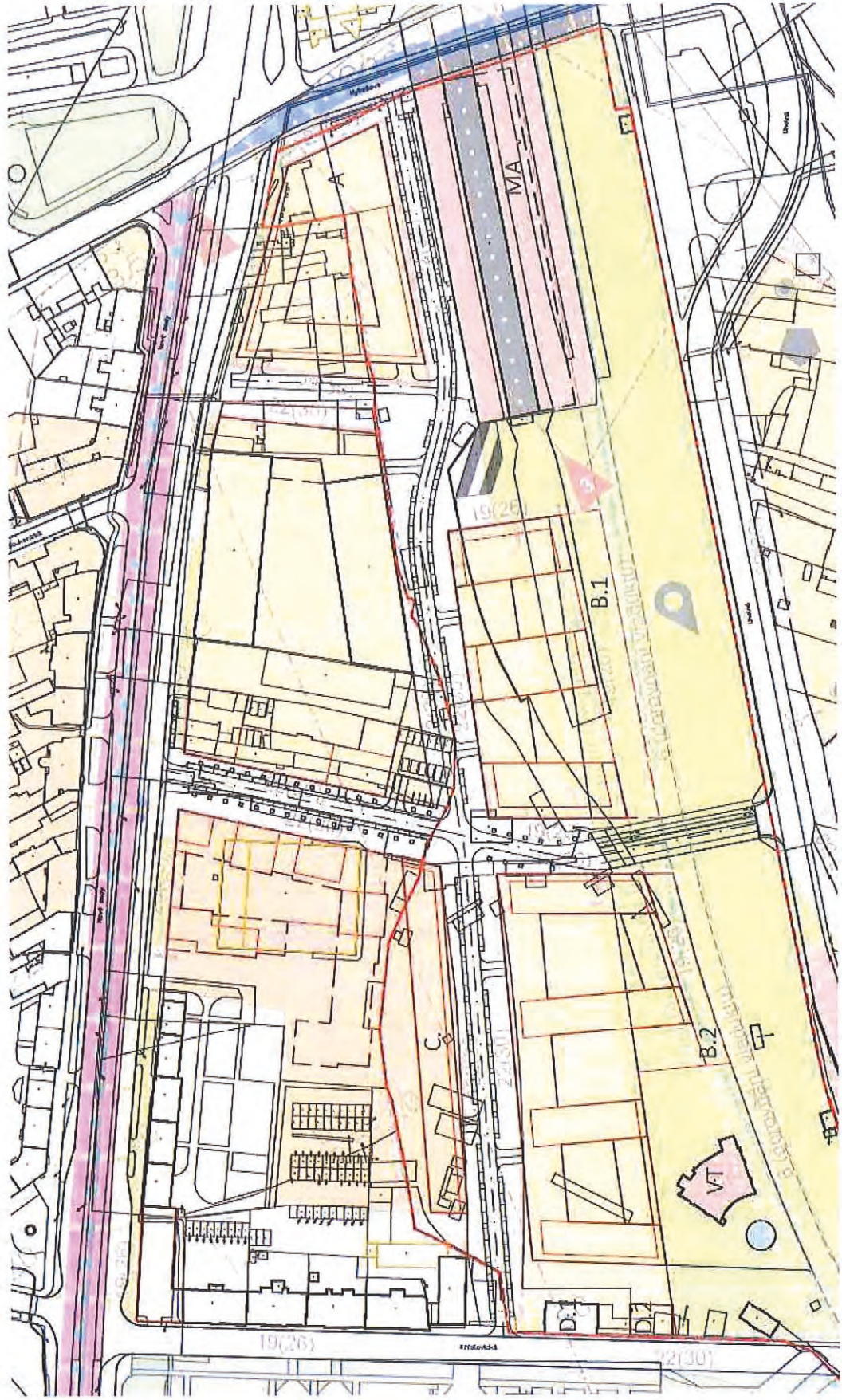


# LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ





# SITUACE – NÁVRH ÚPMB





# OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA





# OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV



# **PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ**

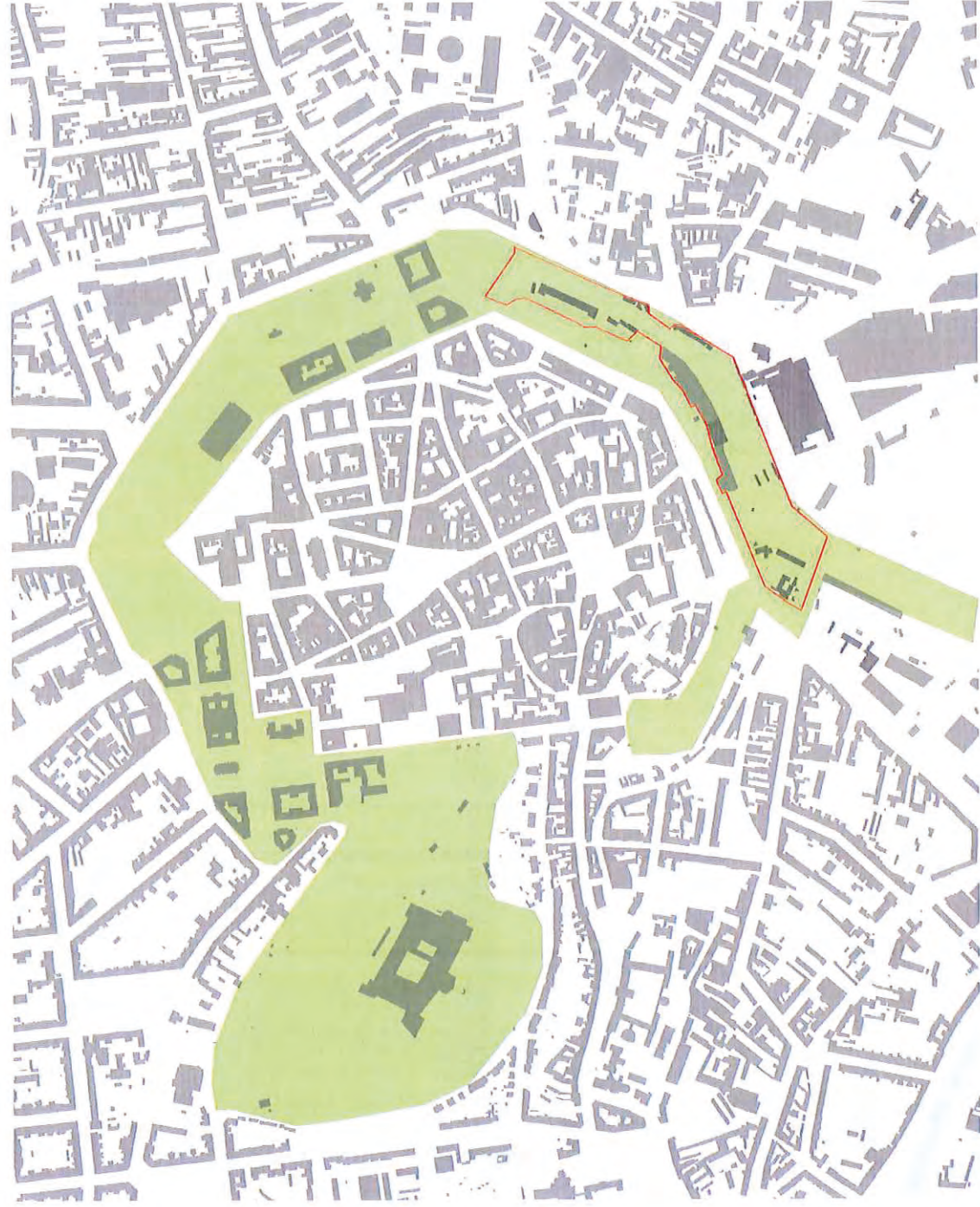
**CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS**

03. 02. 2021



# PARK

KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU

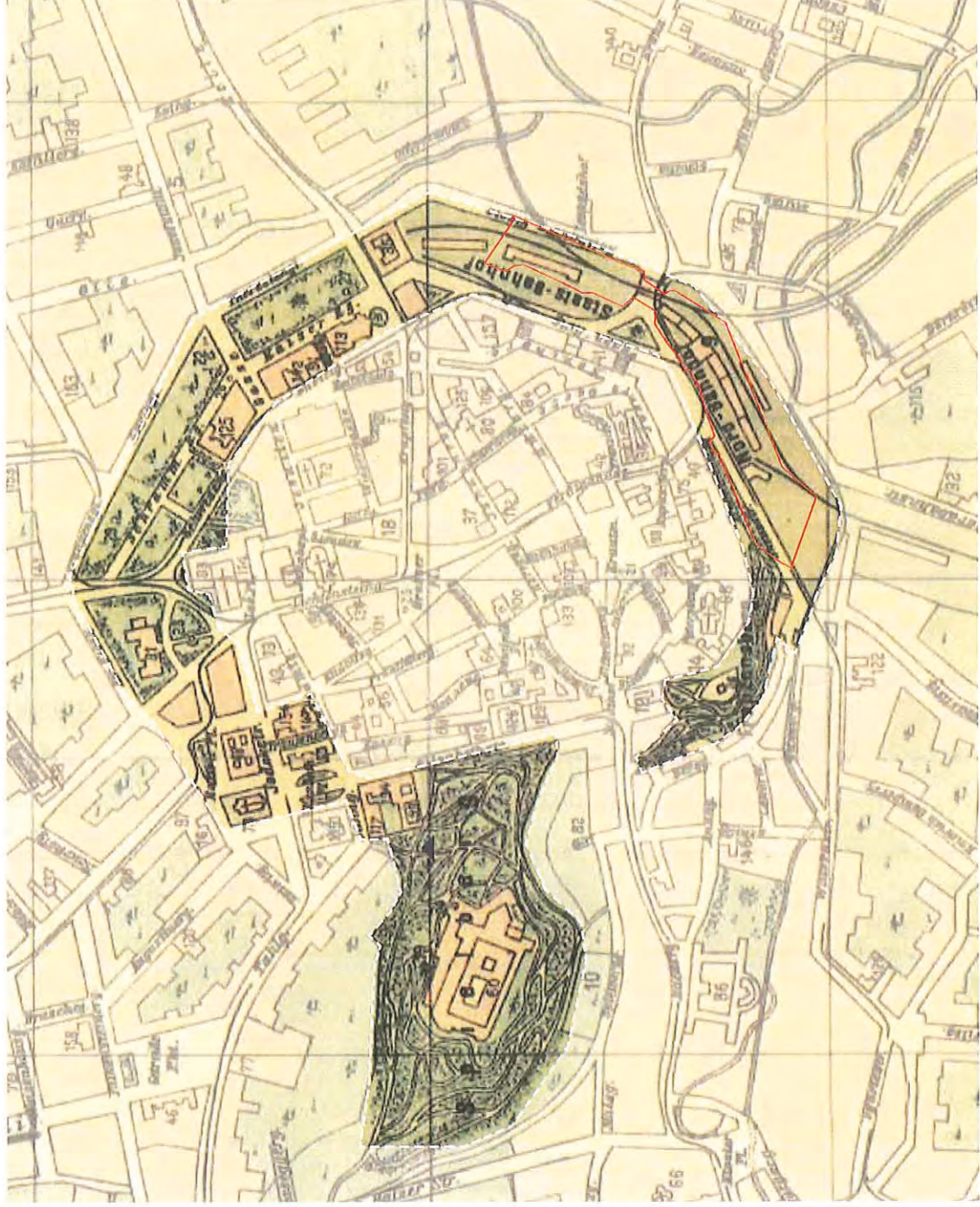








1905



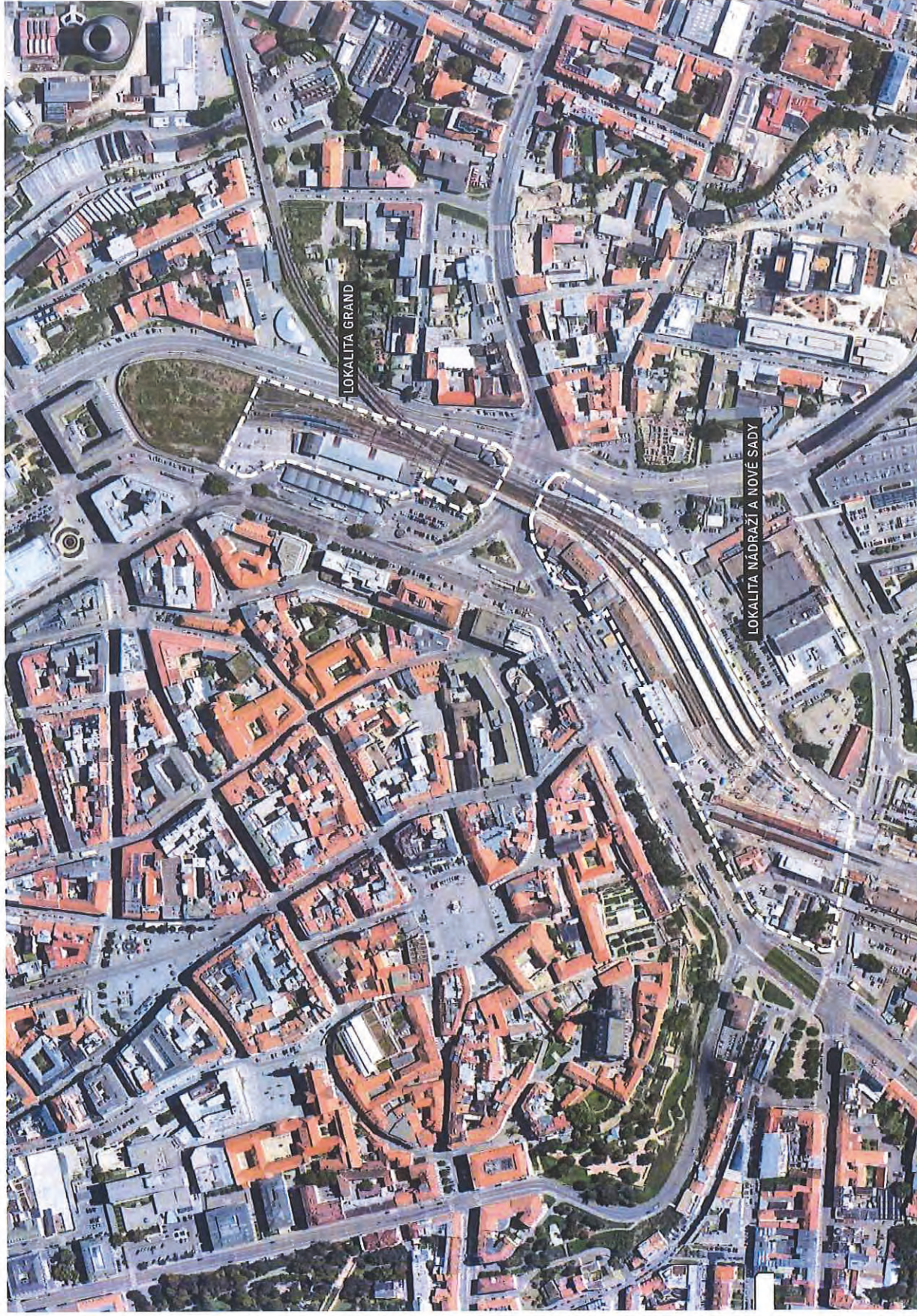


## SOUČASNÝ STAV





# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ





## LINEÁRNÍ CHARAKTER





**NADHLED**  
3D PERSPEKTIVA



## LOKALITA GRAND



# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND





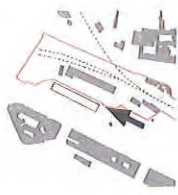
# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND





FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA GRAND





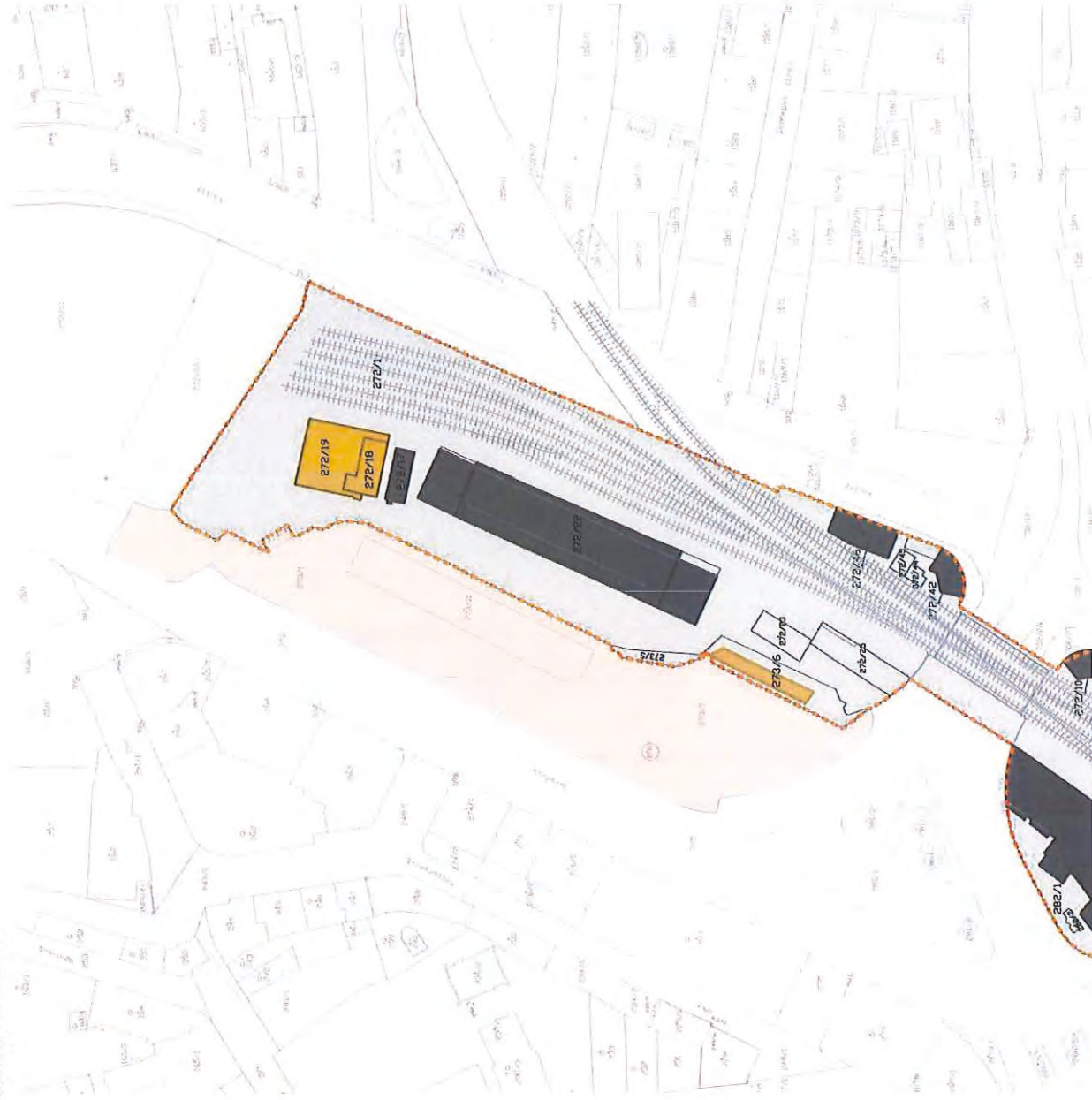
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ  
LOKALITA GRAND





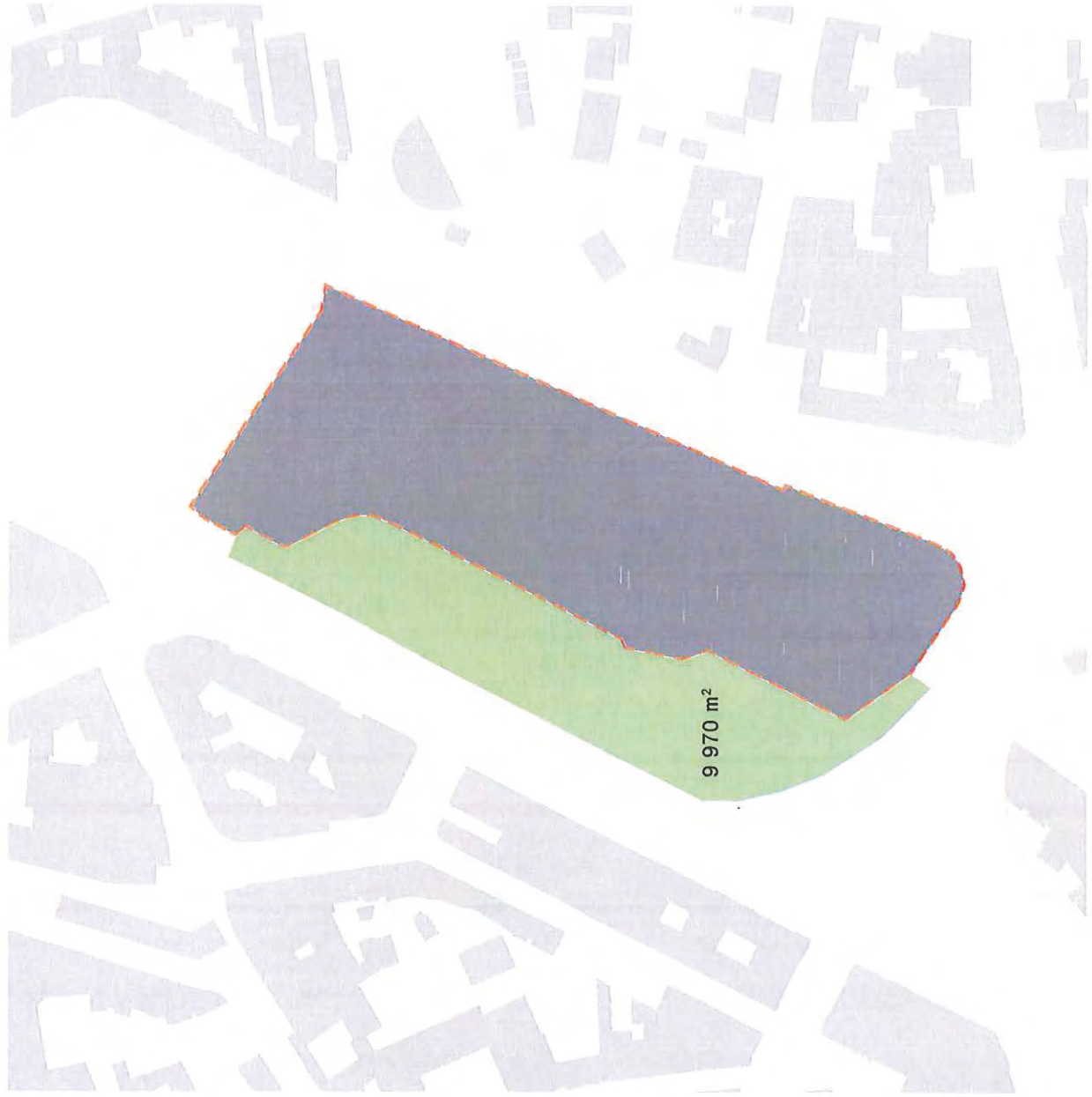
# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



- OBJEKTY ČD
- ZBOURANÉ OBJEKTY ČD
- POZEMKY ČD
- POZEMKY MĚSTA BRNA

**PLOCHA PARKU**  
**LOKALITA GRAND**





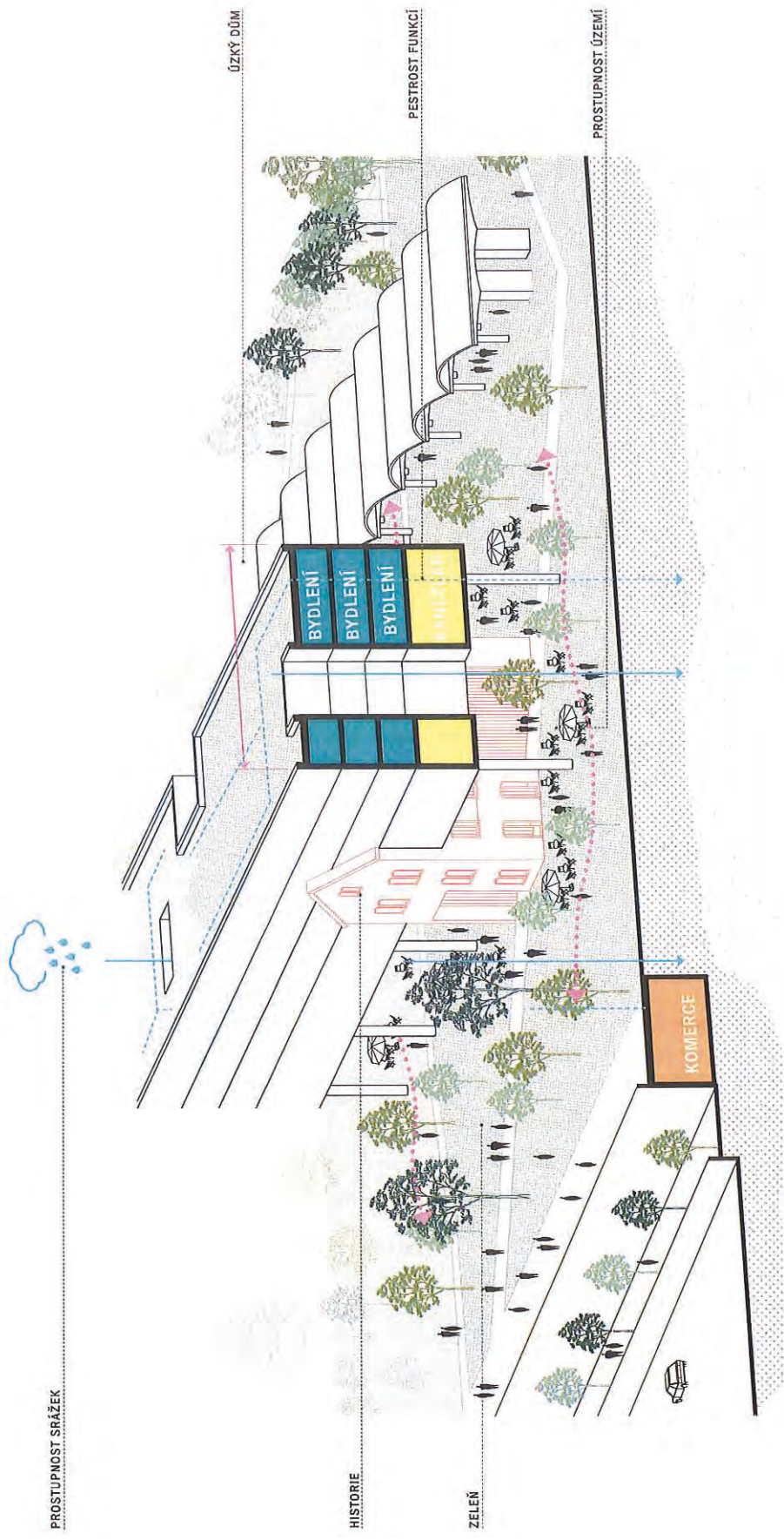
**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA GRAND



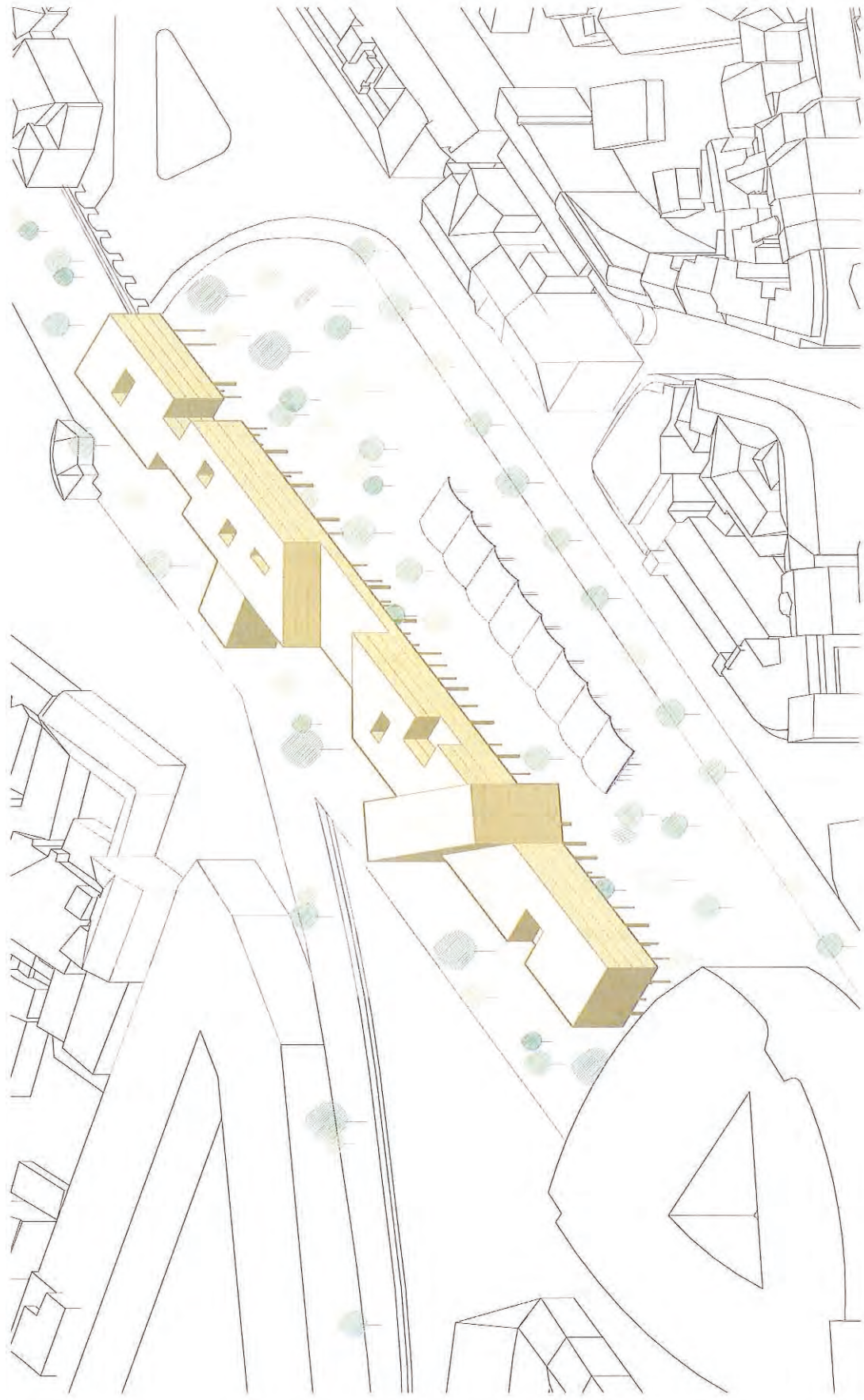
# NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU



# KONCEPT LOKALITA GRAND



**PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK**  
HMOTOVÉ ŘEŠENÍ





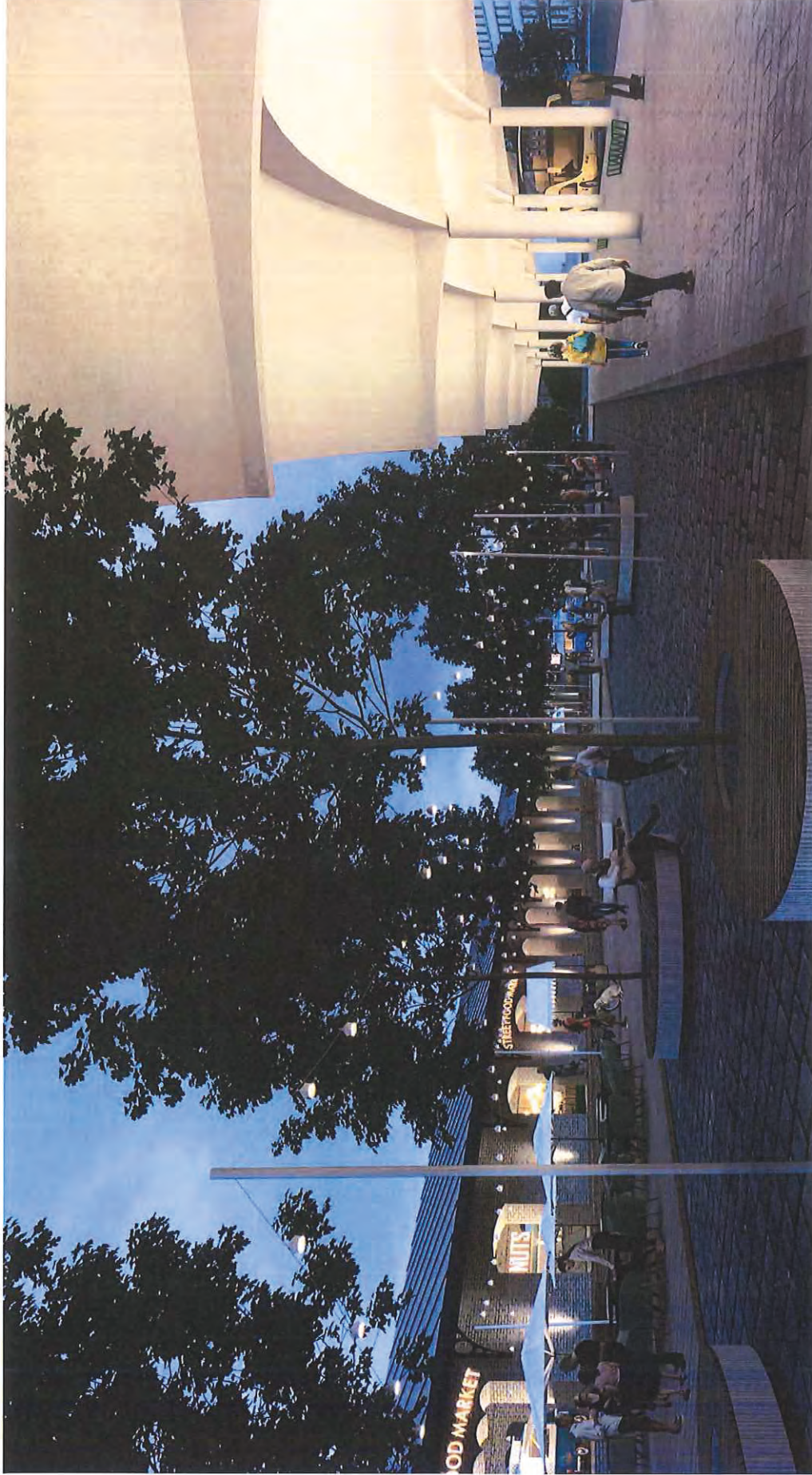
# POSTUP PROMĚNY

**STÁVAJÍCÍ STAV**  
LOKALITA GRAND



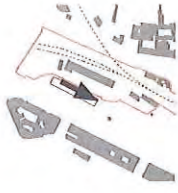


ETAPA 0  
LOKALITA GRAND





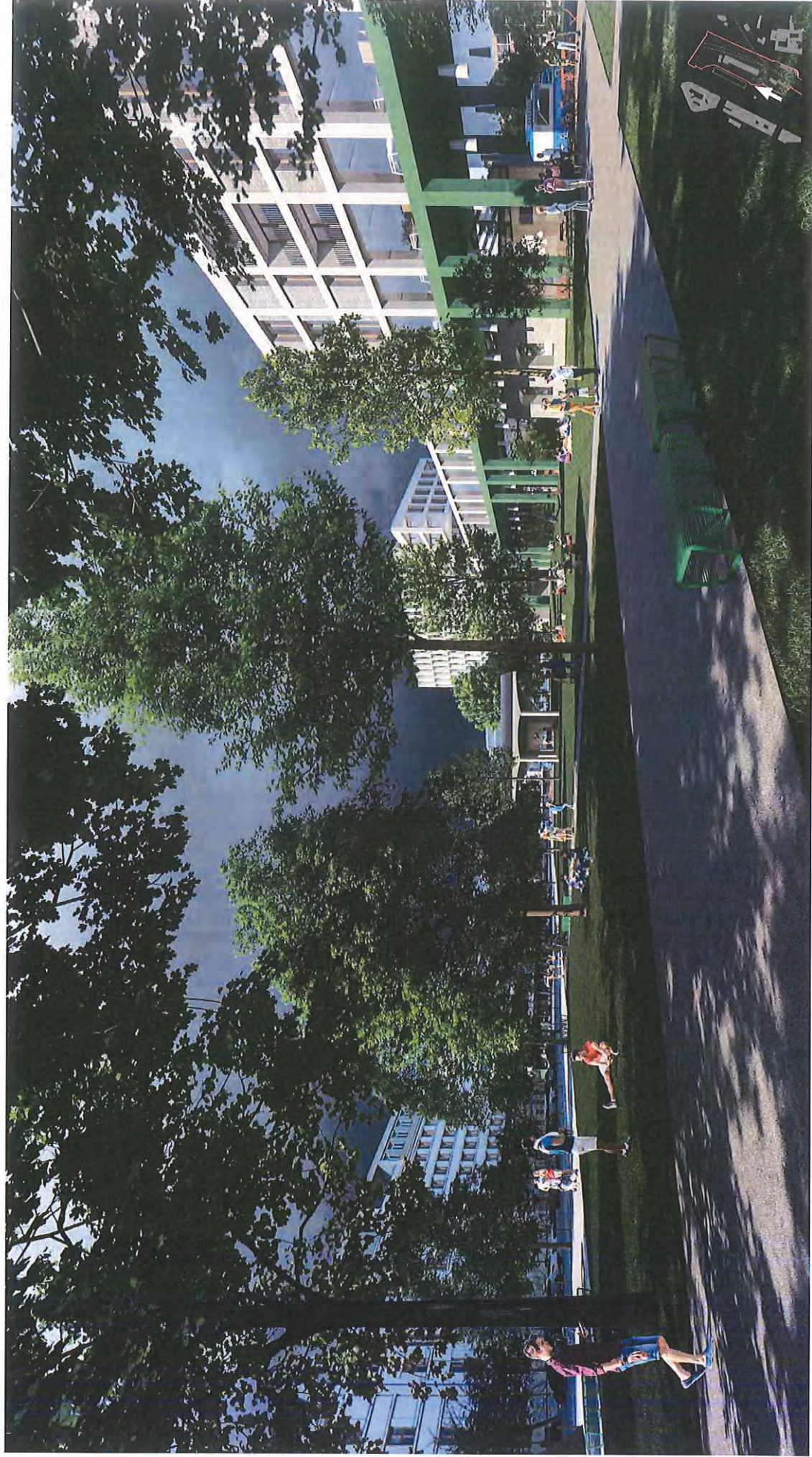
ETAPA 2  
LOKALITA GRAND





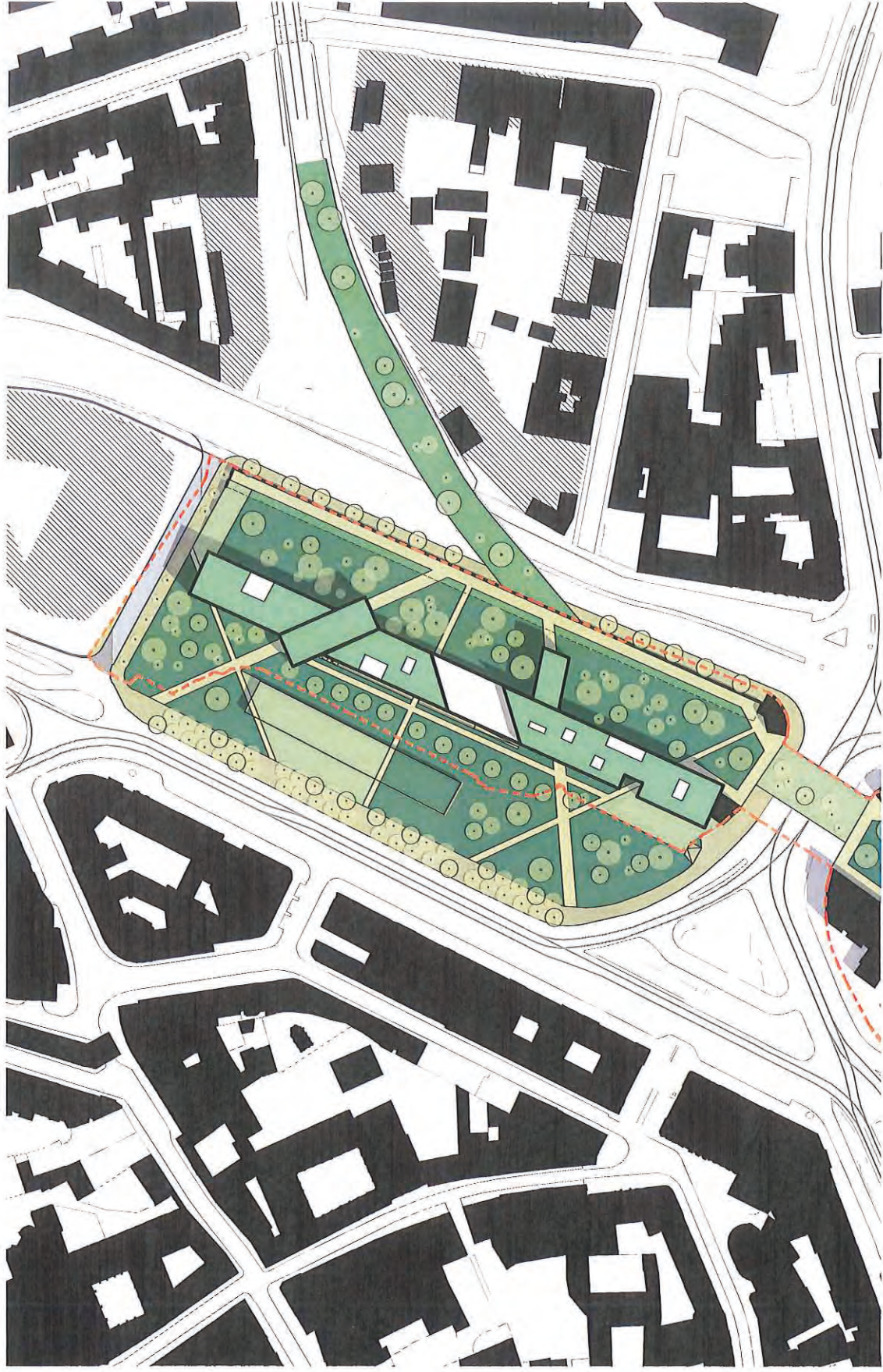
# POHLED PARKEM

VIZUALIZACE





**LOKALITA GRAND**  
CELKOVÁ SITUACE



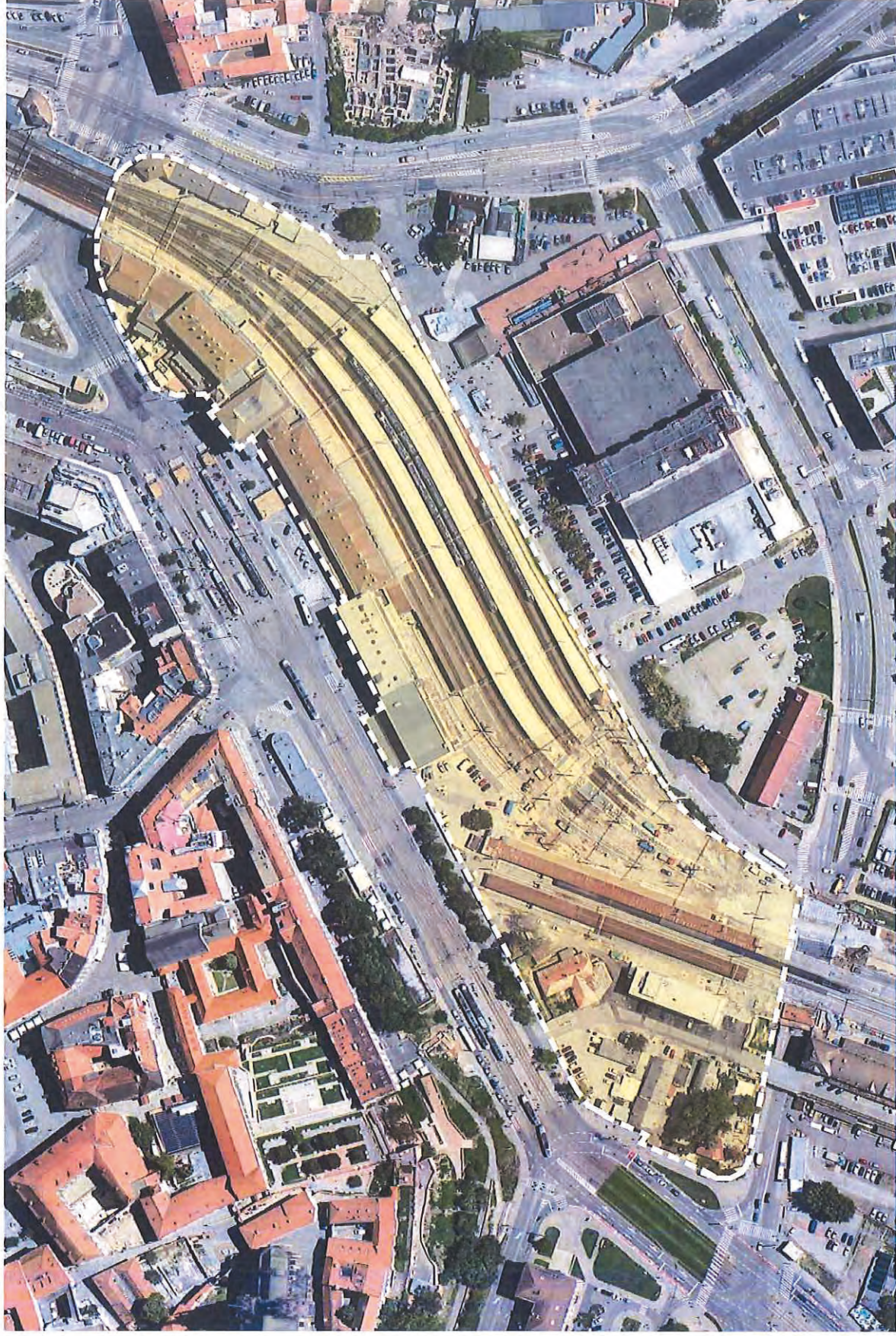


# LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

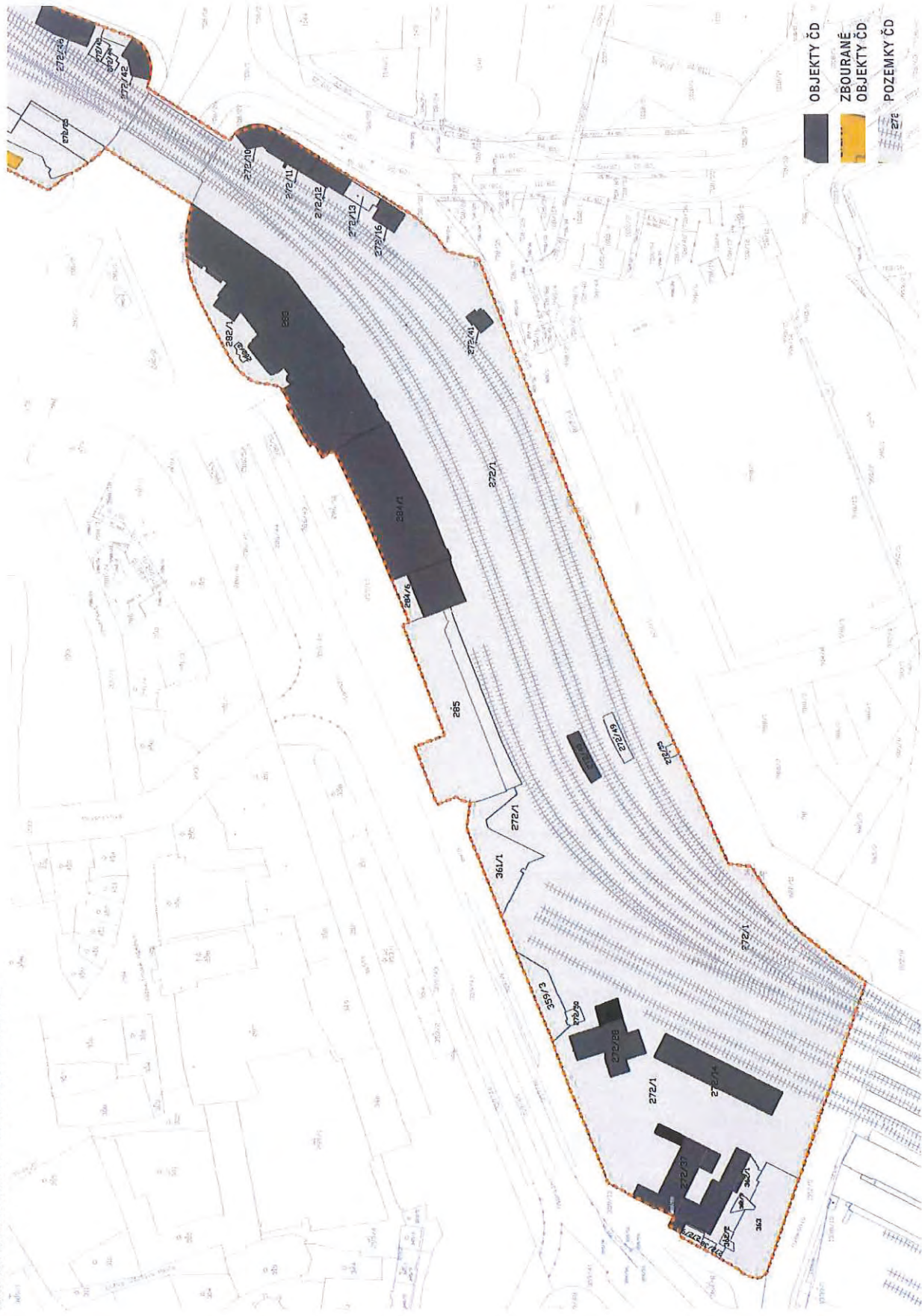
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





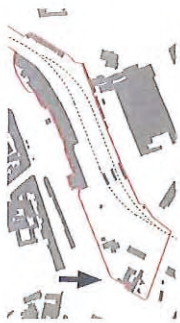
# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

## LOKALITA NOVÝCH SADŮ





**FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ**  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





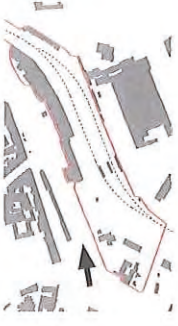
**FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ**  
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

## LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

## LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



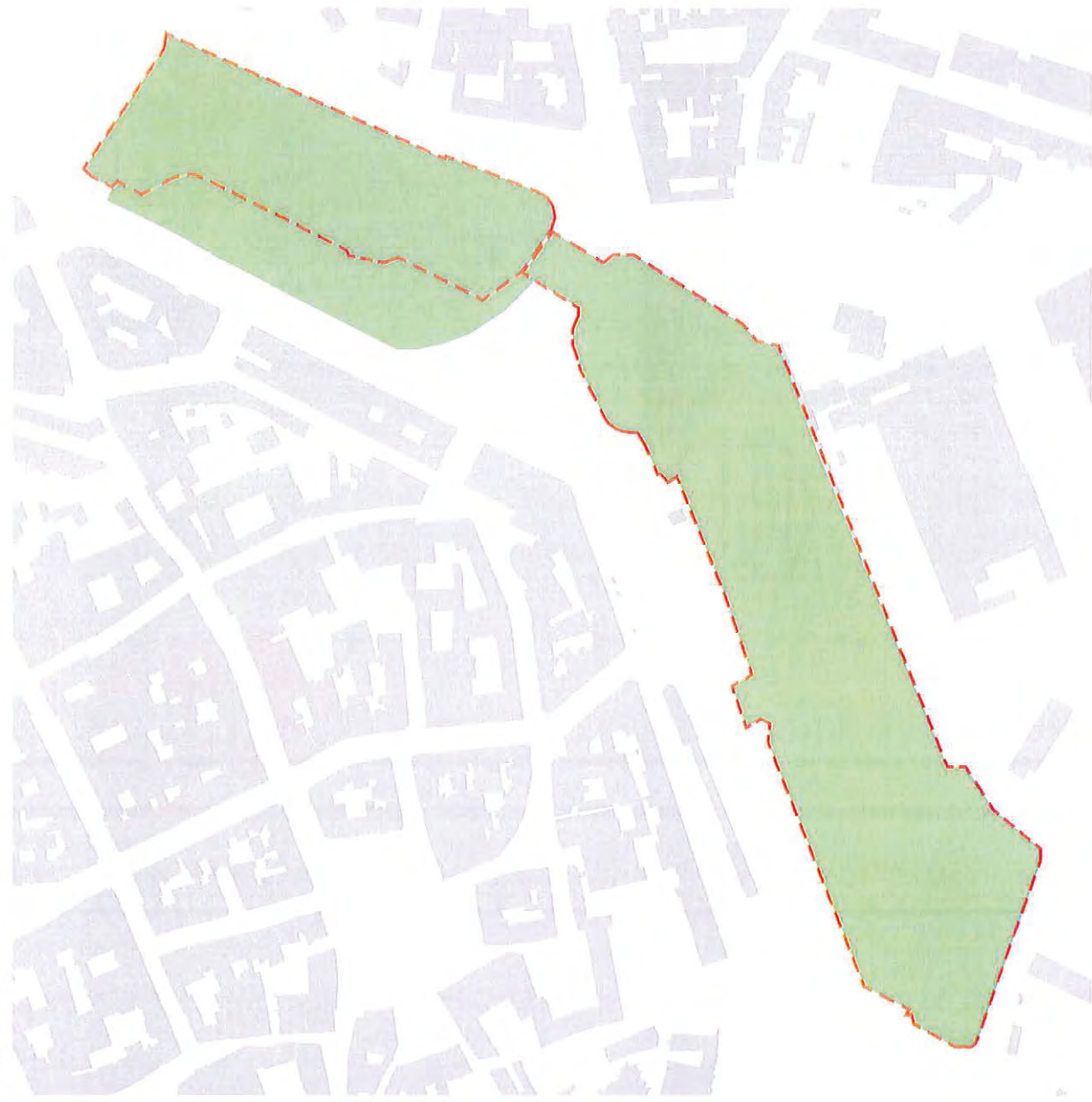


**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA GRAND



# PLOCHA PARKU

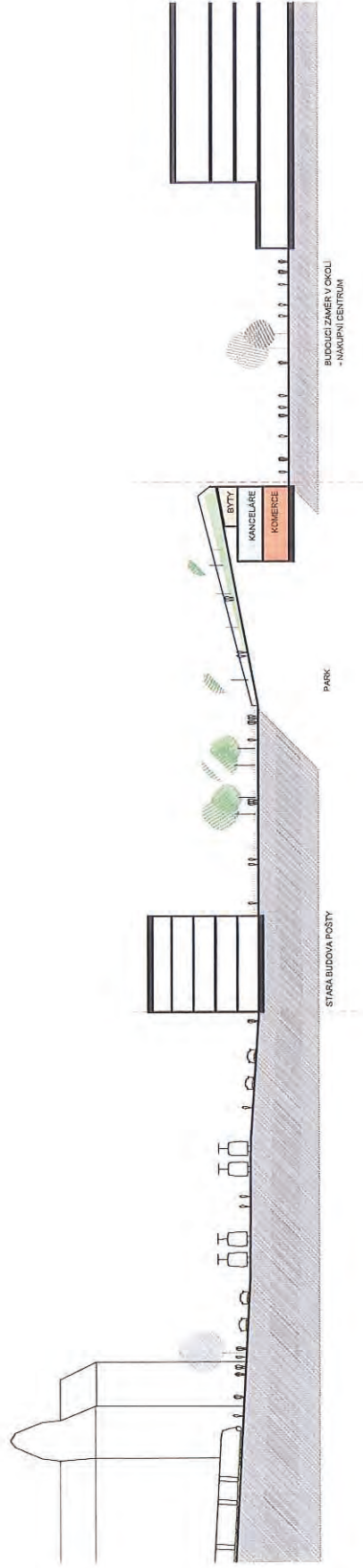
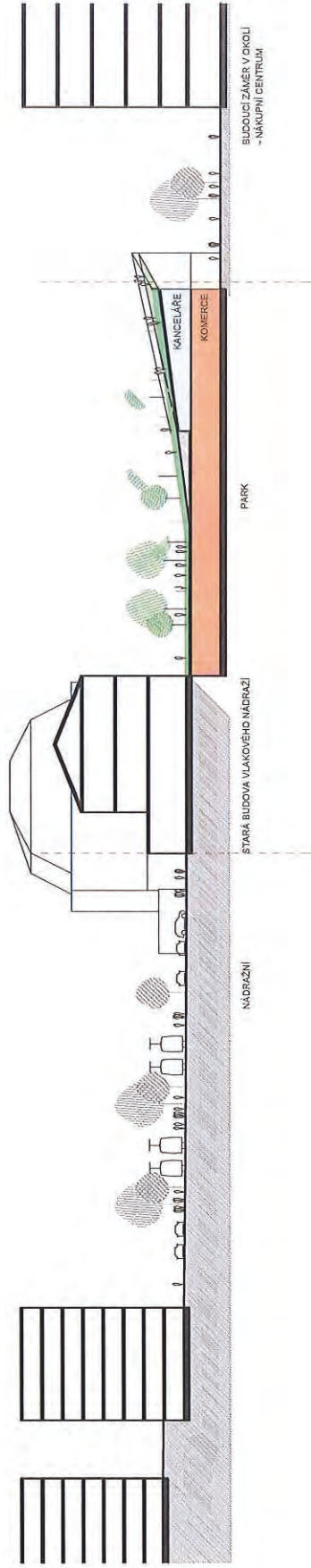
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# ŘEZY ÚZEMÍM

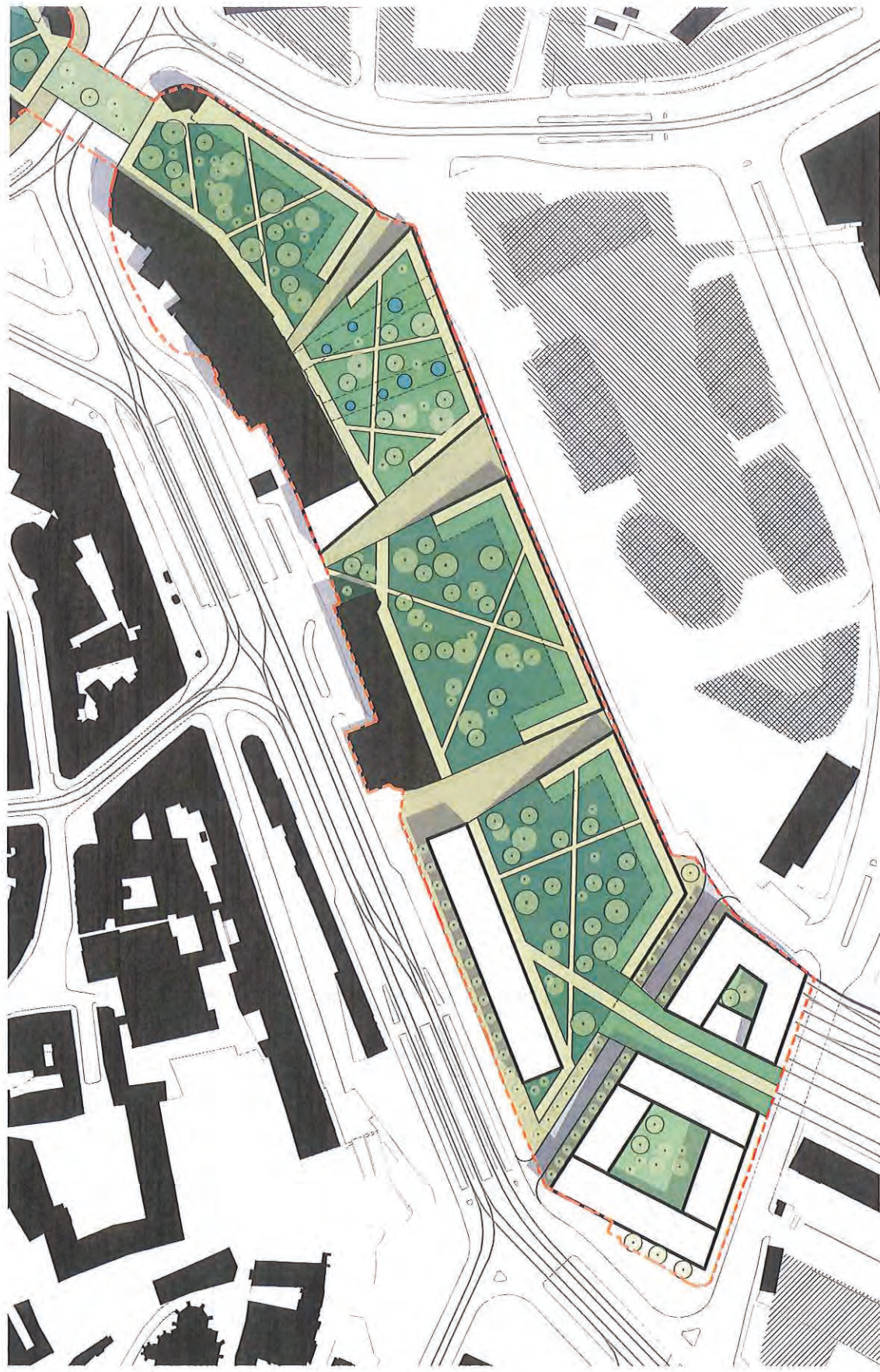
## LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY





# CHYBIK+KRISTOF

ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno  
Dominikánské náměstí 656/2  
602 00 Brno  
Česká republika, EU

Praha  
Vodičkova 736/17  
110 00 Praha 1  
Česká republika, EU

Bratislava  
Gunduličova 900/3  
811 05 Bratislava  
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com  
+420 775 333 911

CHYBIK+KRISTOF  
ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03687707  
DIČ CZ03687707

[www.facebook.com/ChybikKristof](http://www.facebook.com/ChybikKristof)  
[twitter.com/ChybikKristof](https://twitter.com/ChybikKristof)

[www.chybik-kristof.com](http://www.chybik-kristof.com)

# ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY

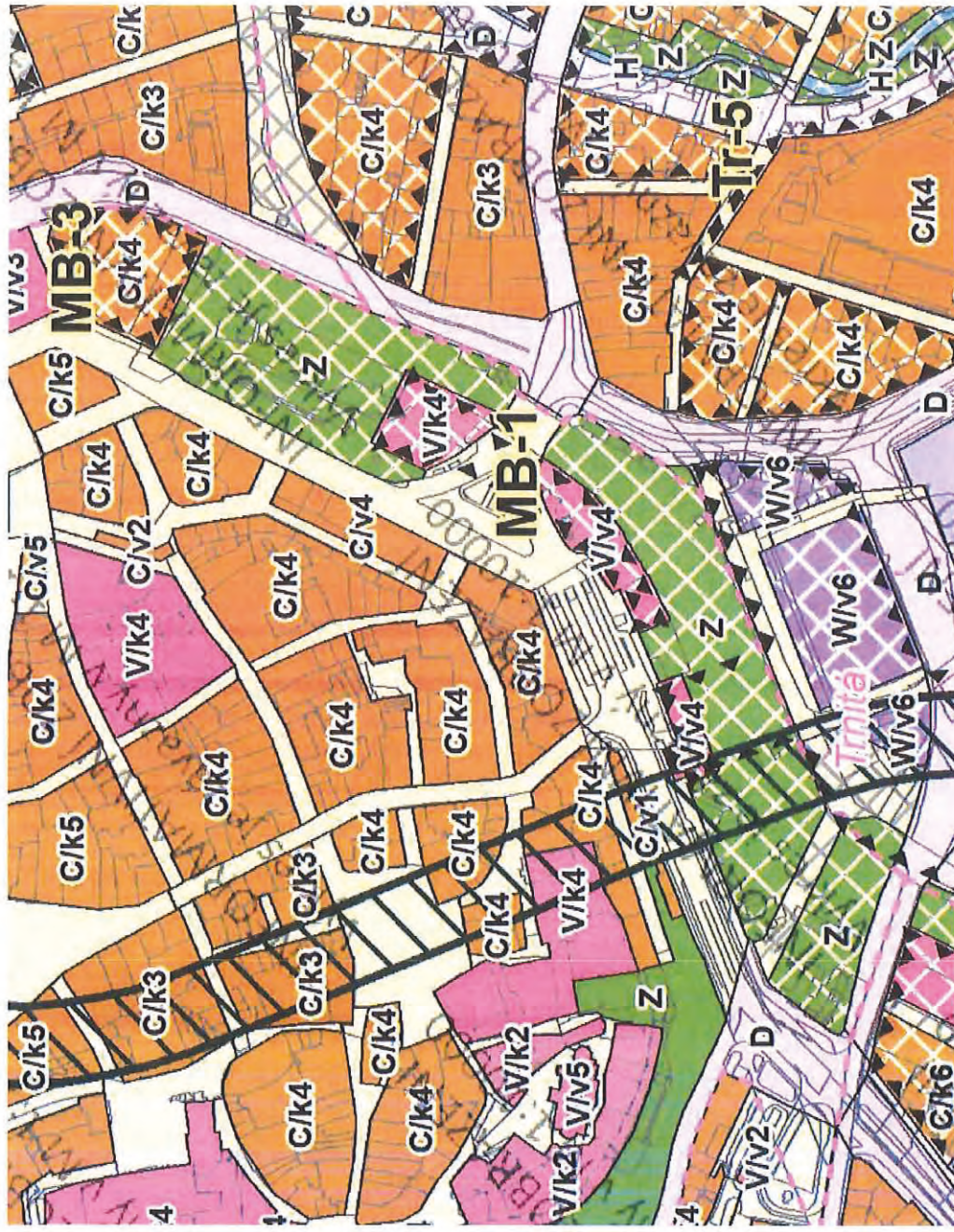






# NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES

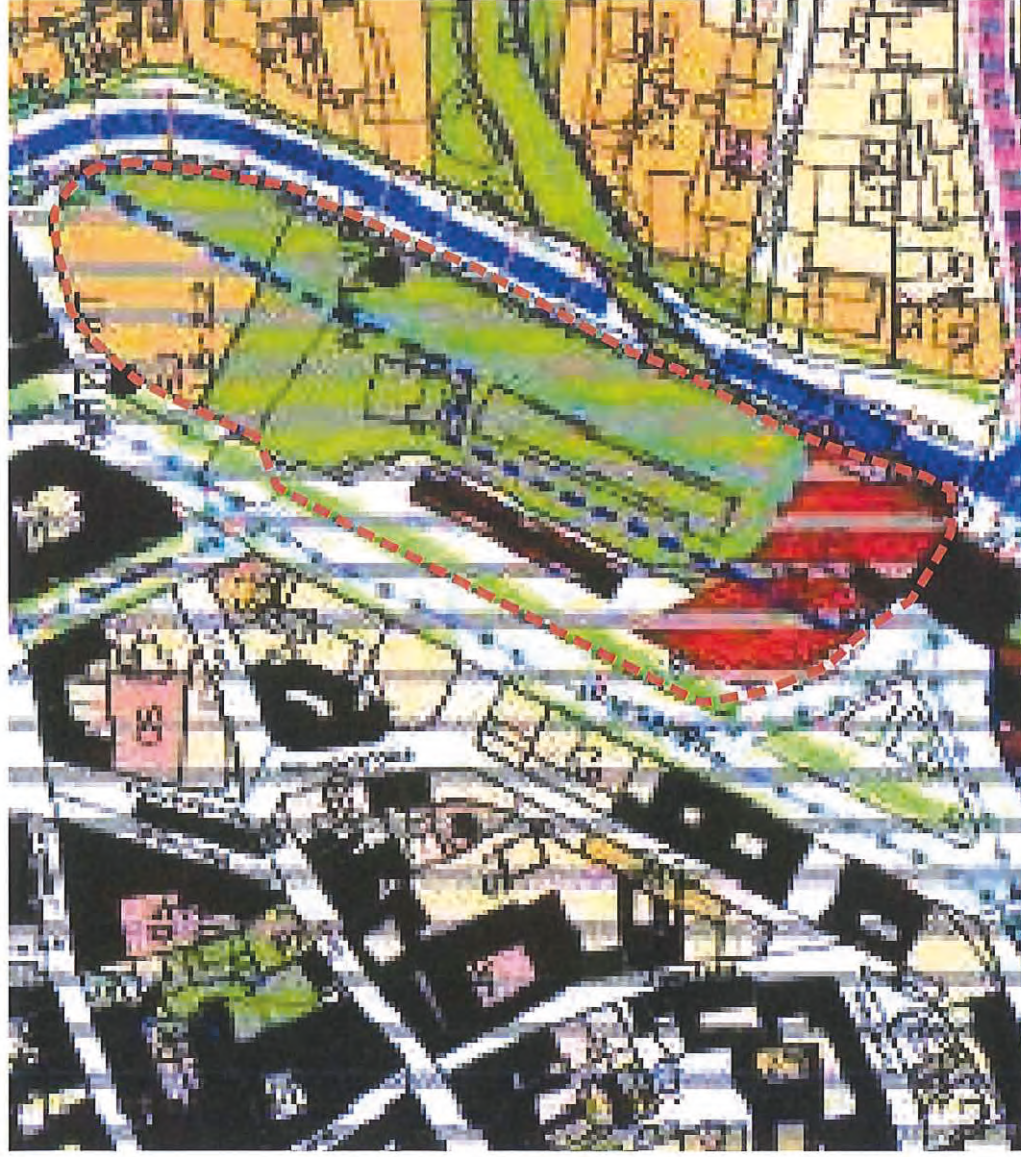


- Z - pl. městské zeleně
  - V - pl. veřejné vybavenosti
  - k - kompaktní zástavba
  - 4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m
- MB-1 - rozvojová lokalita  
Městský ring: Nádražní - Benešova
- MB-3 - rozvojová lokalita Koliště - Benešova
- MB/71 - SJKD - centrum (podzemní dráha)



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND

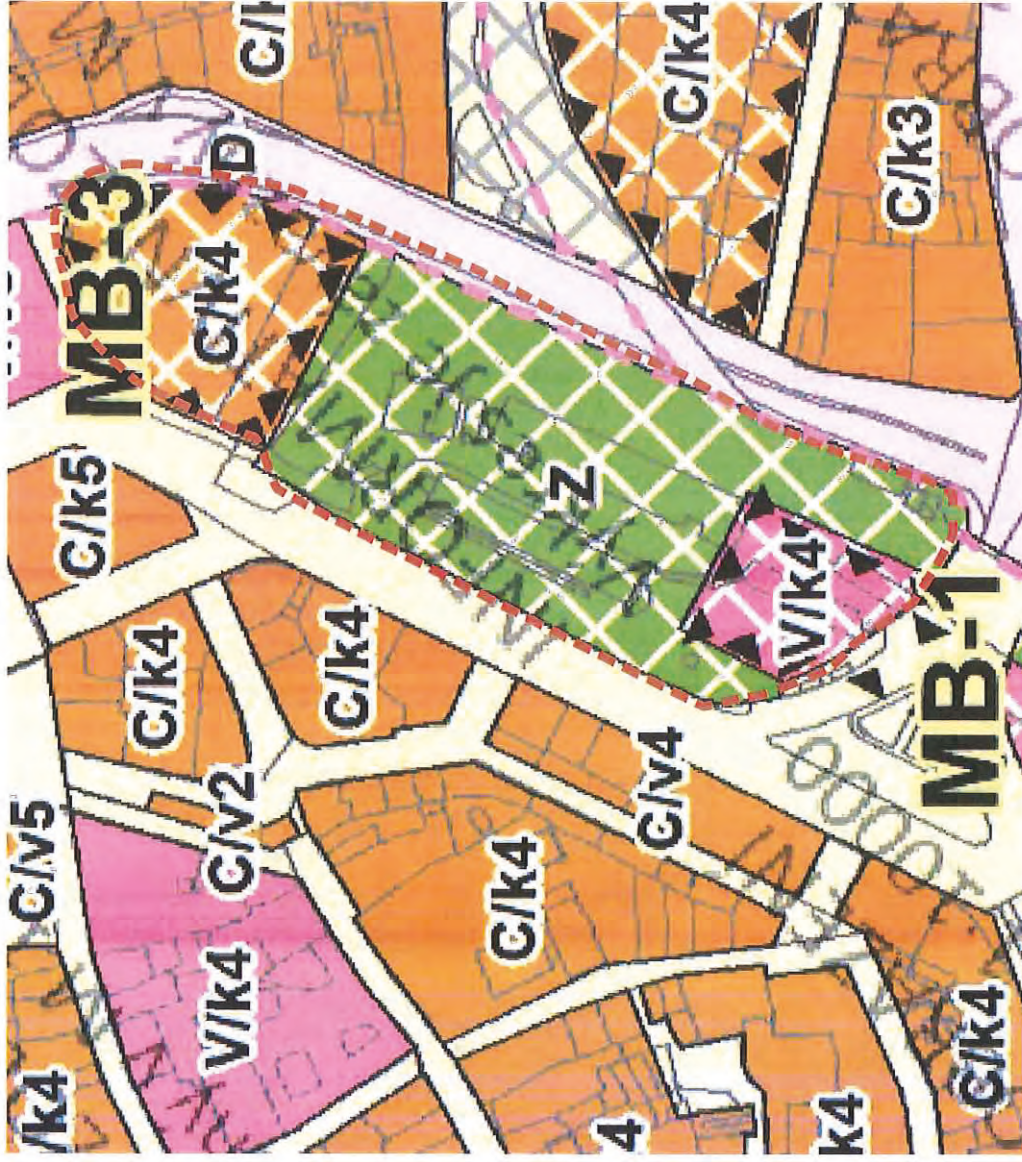


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
34%



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND

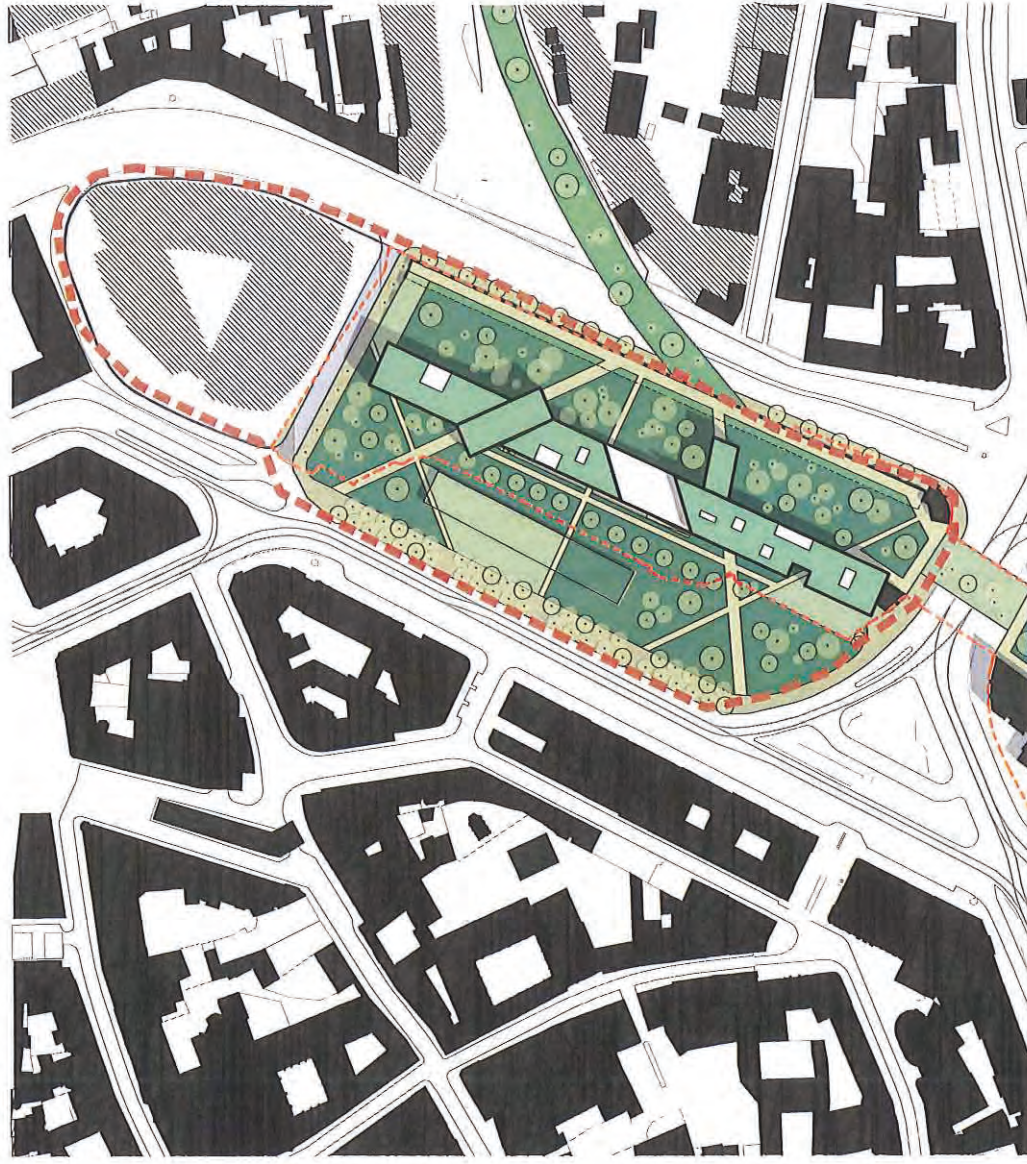


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND

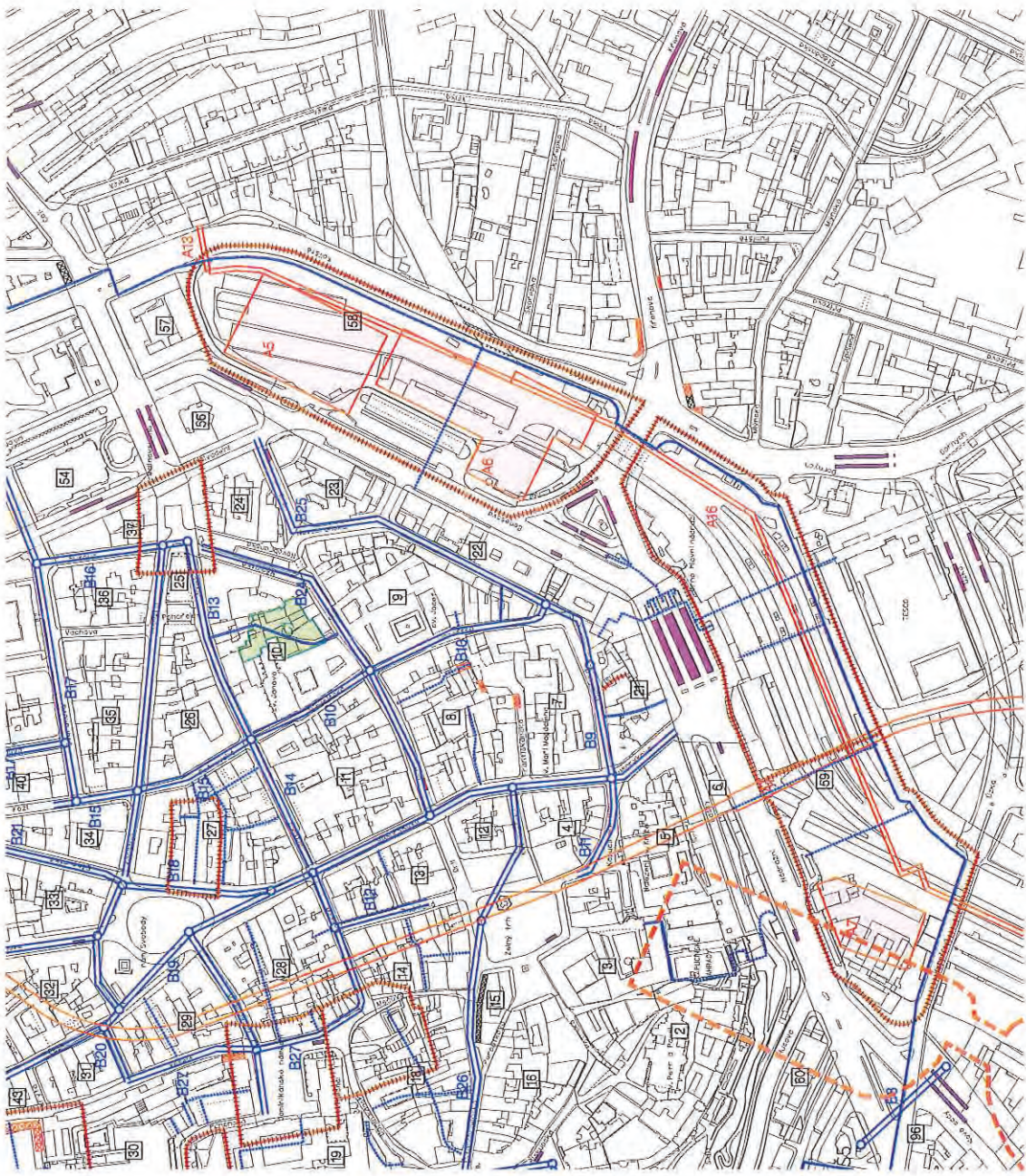


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%



# PLATNÝ RP MPR

VÝKRES VĚŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



## VĚŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY SITUAČNÍ VYMEZENÍ

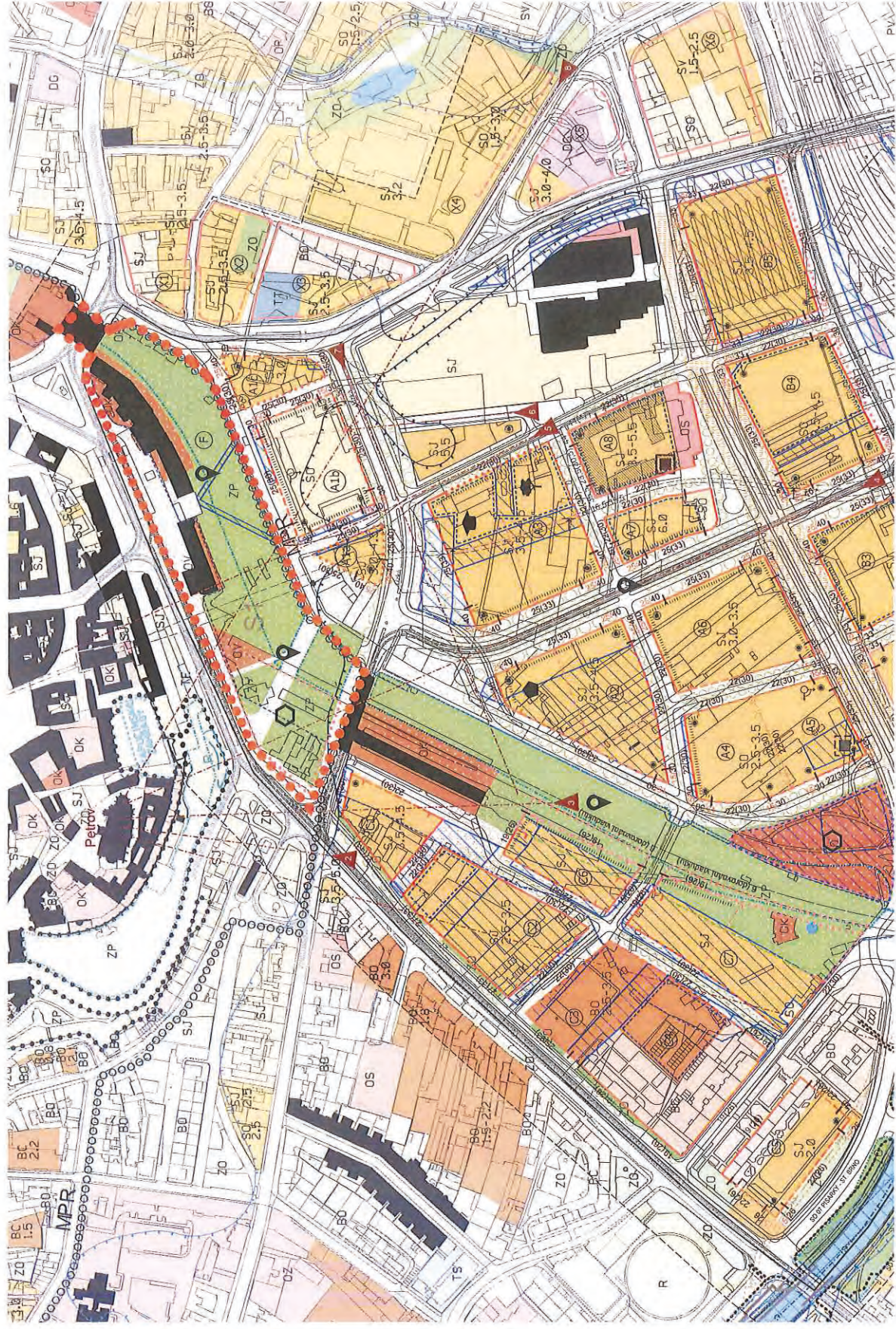
- A STAVBY ZDRAVNÍ**
- A1 Všeobecná zdravotní péče (ambulance, zdravotní střediska)
  - A2 Traumatologický ústav, ústřední nemocnice, ústřední zdravotnická střediska
  - A3 Léčebny, ústřední zdravotnická střediska, zdravotnické střediska
  - A4 Zdravotní střediska
- B STAVBY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI**
- B1 Tržní a technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B2 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B3 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B4 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B5 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B6 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B7 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B8 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B9 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B10 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B11 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B12 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B13 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B14 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B15 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B16 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B17 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B18 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B19 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B20 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B21 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B22 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B23 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B24 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B25 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B26 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B27 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - B28 Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
- C VĚŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPRAVENÍ NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ - KRAJINNÉ ÚPRAVY**
- C1 Úprava krajiny (okrasná zahrada, park, atd.)
  - C2 Úprava krajiny (okrasná zahrada, park, atd.)
- LEGENDA**
- Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)
  - Tržnice, technické stavby (tržnice, sklady, dílny, atd.)







# ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018





## ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018



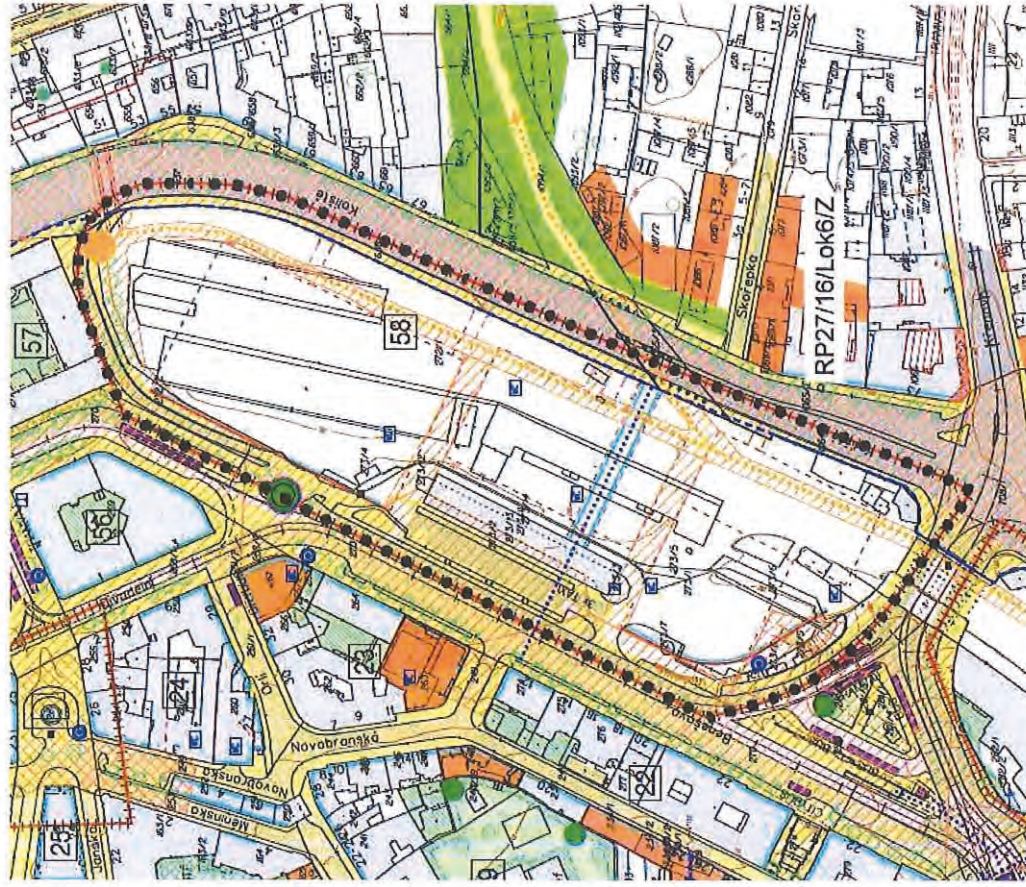
### ZÁVĚR Z PŘIPOMÍNEK:

- nerespektuje soukromé vlastnictví,
- vychází z nejistého skutkového stavu,
- nezohledňuje plánované záměry v území (i na úrovni vydaného ÚR),
- z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
- nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
- nespĺňuje zákonnou definici územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studii,
- jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.



# ZMĚNA REGULAČNÍHO PLÁNU MPR

ZADÁNÍ ZMĚNY RP MPR BRNO V LOKALITĚ BLOKU Č. 58



## Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

k.ú. Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

### Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

### Cíl změny

Provést možnost zrušení vymezení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

### Požadavky na prověření

Prověřte možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimu řízené výstavby a navrhnete řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou skofepinu nástupišť autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na severovýchodním konci lokality převezmete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží.
  - prověřte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě.
  - návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území.
  - řešte jiné vymezení VPS č. A5 a č. A6 – parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacity, severovýchodní části parkovacích kapacit řešte v souladu s územním „Palace CD“
  - respektujte vymezenou VPS č. A17 –závažné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravte;
- Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.  
Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

### Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav

Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016

Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007

Jiné podklady:

- DÚR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Reka“ – technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016).1. oceněný návrh z vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Reka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

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

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném znění, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

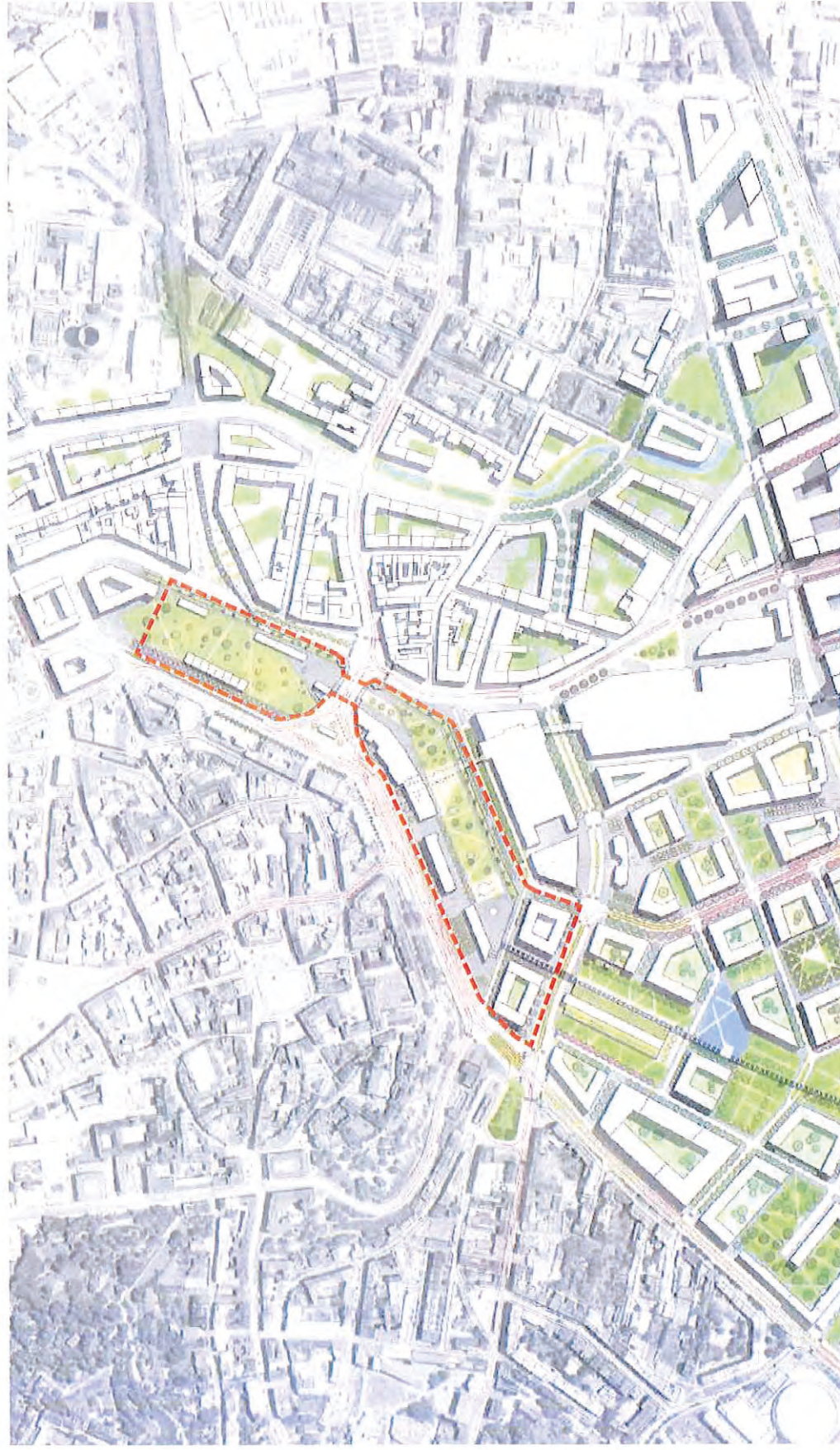
Příloha: orientační vymezení řešeného území změny



# BUDOVNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO

[https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OUJPR/Ruzne/ZUB\\_Reka\\_Reka\\_Dopracovani\\_Kolecek\\_Jura.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUJPR/Ruzne/ZUB_Reka_Reka_Dopracovani_Kolecek_Jura.pdf)



## **MMB/0719029/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnit funkční využití plochy s výpravní budovou nádraží z plochy pro občanskou vybavenost veřejnou (OV) na plochu občanského vybavení komerčního (OK). Tuto skutečnost odůvodňuje aktuálním stavem využití.

Stávající využití objektů vychází z platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) tj. pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití - pro kulturu (OK). Toto funkční využití Návrh Územního plánu města Brna (ÚPmB) nemění, naopak je činí volnějším v tom smyslu, že plochu navrhuje jako návrhovou (přestavbovou), nepředepisuje konkrétní funkční typ veřejné vybavenosti a umožňuje kromě souvisejícího a doplňujícího využití i jiné využití, pokud bude naplněn hlavní účel plochy.

Navrhované funkční využití v této části rozvojové lokality MB-1 vychází z historického kontextu rozvoje této části města, která bezprostředně navazuje na historické jádro města - brněnskou okružní třídu s veřejnými budovami a parky. Koncepti rozvoje tohoto území potvrdila Územní studie Jižní čtvrt' z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Z tohoto důvodu je žádoucí i nadále držet hlavní (pro danou plochu určující) využití pro veřejnou potřebu, přičemž regulativy nebrání doplnit plochu o další funkce, které mohou přinášet i potřebnou ekonomickou rentabilitu. Námítce tak nelze vyhovět.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel navrhuje v souvislosti s uplatněnou námítkou č.1 vyjmout pozemky pod výpravní budovou z rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní - Benešova, která je charakterizována plochami pro veřejnou vybavenost. Důvody, proč nelze námítce vyhovět jsou součástí odůvodnění námítky č.1. Obecně jsou všechny návrhové plochy součástí rozvojových lokalit pro případ, že by bylo nutné uplatnit specifické regulativy pro danou rozvojovou plochu.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch zeleně podél parkoviště OD Tesco a požaduje změnu funkčního využití plochy občanského vybavení komerčního za účelem výstavby. Zeleň v navrhovaném rozsahu považuje za nerentabilní.

Plochy městské zeleně na dnešním kolejišti (podél současného parkoviště Tesca) jsou již v platném ÚPmB a vychází ze sledované urbanistické koncepce rozvoje daného území - viz vyhodnocení námítky 1. Navrhované funkční využití v této části rozvojové lokality MB-1 vychází z historického kontextu rozvoje této části města, která bezprostředně navazuje na historické jádro města - brněnskou okružní třídu s veřejnými budovami a parky. Za tímto účelem jsou v předmětném území plochy vymezeny a námítce tak nelze vyhovět. Není vyloučeno, že současně s odsunem vlakového nádrží může být v rámci nastavené koncepce rozsah ploch postupně zpřesňován. Současný návrh vychází z Územní studie Jižní čtvrt' z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Případnou změnu nového ÚPmB lze řešit až v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, nebo samostatnou změnou nového ÚPmB.



#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zrušit proluku mezi výpravní budou nádraží a budovou pošty.

Současný návrh vychází z Územní studie Jižní čtvrt' z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Souvislý pás budov dnešního hlavního nádraží a pošty, společně s rozsáhlým nádražním kolejištěm a výškovým rozdílem 6m vytváří těžko prostupnou barieru mezi "starým a novým městem", kterou lze obejít pouze komunikací podél městského okruhu Koliště - Dornych, Husova - Úzká - Uhelná. Po přesunu nádraží a odstranění kolejiště se předpokládá zprostitnění území pro pěší např. odstraněním přístavby bočního křídla budovy nádraží (bez památkové ochrany) a otevřením prostoru mezi nádražím a poštou. Tímto krokem dojde nejenom k provoznímu, ale i pohledovému spojení s ul. Masarykovou, a tedy centrem města. Hledání konkrétní podoby řešení včetně návrhu na rekonverzi nádražní budovy (např. na kulturní stavbu, městskou tržnici apod.) se předpokládá formou urbanistické, architektonické a dopravní soutěže. Z tohoto důvodu je navrhováno funkční využití ploch, které tuto plánovanou koncepci rozvoje této části území naplní, proto nelze námítce vyhovět.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zachování možnosti garážového stání pod stávajícím kolejištěm a k navrhovaným regulativům nemá námitek.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Podatel žádá o vypuštění plochy přestavby P.133.

Požadavek na vymezení ploch podle významu je jedním z požadavků a definovaných pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek ve znění platném při zpracování Návrhu nového ÚPmB a to na celém katastrálním území města; z tohoto důvodu nemůže být vymezení této plochy vypuštěno. Nelze se tedy ztotožnit s uvedeným, že není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována a k čemu slouží či jaké z ní plynou regulace.

Námítce tak nelze vyhovět.

#### **Námítka č.7**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Podatelem je vznesena námítka systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílely na přípravě ÚPmB v dané lokalitě. Podatel svoje tvrzení odůvodňuje tím, že lze očekávat, že budou hájeny zájmy zaměstnavatele a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s. a Brno new station development, což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly v lokalitě umístěny na pozemky města, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele. S uvedeným se nelze ztotožnit, což prokazuje vyhodnocení námítky č. 1. V území je sledována dlouhodobá koncepce území, která nebyla dosud naplněna z důvodu přípravy odsunu nádraží. Podatel je dlouhodobě známo, že vlastní pozemky s funkčním využitím pro zeleň a veřejnou vybavenost (OK). Vymezení funkčního využití pro zeleň a veřejnou vybavenost představuje rovněž veřejný zájem, tedy také legitimní cíl, který může Návrh ÚPmB sledovat.



mmb1es8f18dac8

W  
H63  
N

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)	
Identifikační údaje podatele			
Právnícká osoba			
Název společnosti	České dráhy, a.s.		
Identifikační číslo	709 94 226		
Sídlo	Ulice a číslo orientační Nábřeží L. Svobody 1222	PSČ 110 15	Město Praha
E-mail: Michal.Toman@cd.cz	DS:	tel. č.: 720 956 713	
Nejsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  Katastrální území Město Brno, parc. č. 272/1, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 273/5, 273/6, 272/63, 272/64		
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)			
Městská část	Brno–střed		
Katastrální území	Město Brno		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	272/1, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/23, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 272/51, 272/56, 272/63, 272/64, 273/1, 273/4, 273/5, 273/6, 273/11		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1, MB-3		
Text námítky včetně ODŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prezentace Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku).</li> <li>- počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 56</li> </ul>			



## LOKALITA PŘED GRANDEM

### Stávající faktický stav

Stávající využití dané lokality je částečně zastavěné, neboť v dané lokalitě se nachází budova autobusového nádraží od Bohuslava Fukse (p. č. 273/11), pronajímaná administrativní budova (p. č. 272/17) a sklad s administrativní částí (stavba pro dopravu) č. p. 703/21 (p. č. 272/22) – oba objekty jsou dlouhodobě pronajímány společností Brno new station development a.s., IČO: 277 23 607, se sídlem Benešova 703/21, Brno–město, 602 00 Brno, která má k pozemkům také předkupní právo.

### Stav dle platného územního plánu města Brna

Převážná část pozemků je umístěna v návrhové ploše nestavební volné ZP (plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Pozemek autobusového nádraží a část pozemků přiléhající k mostu Křenová jsou umístěny v návrhové ploše OK (veřejná vybavenost, typ kultura). Část pozemku v severní části je zařazen do plochy SJ (smíšené jádrové). Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí přibližně 4 200 m<sup>2</sup>



Obrázek 1: Platný územní plán města Brna

### Stav dle (původního) návrhu nového územního plánu

V daném území byla navrhována zejména plocha Z (plocha rozvoje městské zeleně). V severní části byla plánována plocha C/k4 (budova CD paláce, resp. CD CENTRUM COMS). V jižní části byla umístěna plocha V/k4. Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí přibližně 2 750 m<sup>2</sup>



Obrázek 2: Původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020

#### Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

V daném území se stále nacházela zejména plocha Z (plocha rozvoje městské zeleně). V severní části byla plánovaná plocha C/k4 změněna na plochu V/k4 (budova CD paláce). V jižní části byla V/k4 rozšířena na úkor plochy městské zeleně. Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činila přibližně 2 750 m<sup>2</sup>



Obrázek 3: Aktualizovaný návrh územního plánu města Brna z roku 2021

#### Stav dle nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2024)

Dané území je celé zahrnuto do plochy přestavby P.157, která je z větší části tvořena návrhovou plochou ZU (zeleň všeobecná) překrývající také stávající zástavbu v území. V území jsou navrhovány dvě rozvojové lokality. V jižní části se nachází plocha OV.k4 (občanské vybavení veřejné – plánovaný záměr Židovského muzea) zahrnutá do rozvojové lokality MB-1 a v severní části se nachází taktéž plocha OV.k4 (občanské vybavení veřejné – plánovaný záměr CD Palace) zahrnutá do rozvojové lokality MB-3. Zastavitelná plocha na pozemcích společnosti České dráhy, a.s. činí přibližně 2 750 m<sup>2</sup>

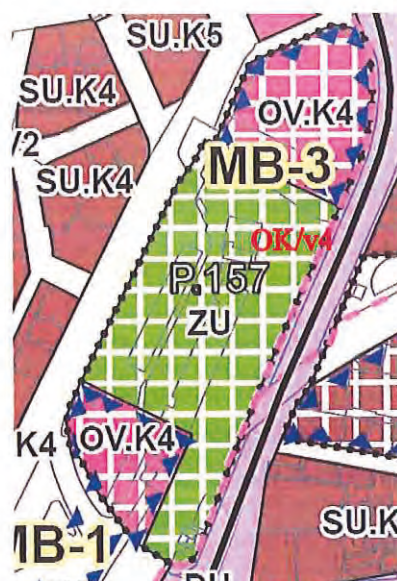




Obrázek 4 Návrh územního plánu města Brna (2024)

### Investiční záměr v území

V území plánuje nájemce, potažmo vlastník doplnění městské třídy výstavbou objektů s možností komerčního využití, které nahradí stávající nevhodnou zástavbu tvořenou skladovými, administrativními a obchodními objekty. Nová výstavba přispěje k doplnění průběžného městského bulváru podél ulice Benešova ve smyslu návrhů uvedených v konceptu územního plánu města Brna. Součástí plánů je návrh zúžení plochy ZU (zeleň všeobecná) ve prospěch rozšíření plochy OK.V4 (občanské vybavení komerční).



Obrázek 5 Návrh změny návrhu územního plánu města Brna (2024)

### PRÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L Svobody 1222, Praha, jsou vlastníkem nezanedbatelného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, které jsou v dnešní době využívány zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití.



Brno new station development a.s., IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které **má předkupní právo na všechny dotčené pozemky**. Brno new station development, a.s. se tedy v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námitky či připomínky týkají.

## NÁMITKY

Tímto podáváme námitky a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na původní znění podaných námitek k této lokalitě.

### *Vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) v rozporu se stávající výstavbou*

Plochy se v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) **vymezují podle stávajícího způsobu využití nebo jako tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, které se vymezují podle požadovaného způsobu využití.**

Stávající využití dané lokality je zastavěné, neboť v dané lokalitě se nachází památkově chráněné zastřešení autobusového nádraží od Bohuslava Fukse (p. č. 273/11), administrativní budova podatele (p. č. 272/17) a sklad (stavba pro dopravu) č. p. 703/21 (p. č. 272/22).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015–53, platí: „*Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).*“

Návrh územního plánu přitom v území, kde je provozována fungující administrativní budova podatele se skladem, kde má podatel také sídlo vymezuje plochy zeleně všeobecné ZU, aniž by jakkoliv takové narušení kontinuity se stávajícím využitím území odůvodnil a aniž by jej podrobil aspoň testu proporcionality.

**1** Takový postup pořizovatele, potažmo obce, je neslučitelný s ústavně zaručenou ochranou vlastnického práva ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod. Je tedy nezbytné, aby byla lokalita přeřazena do plochy občanského vybavení komerčního nejméně v rozsahu stávajících budov a v rozsahu potřebném pro plánovaný a výše popsany investiční záměr. Takové využití by pak odpovídalo lépe stávajícímu i budoucímu využití v území.

**Jelikož je v návrhu územního plánu plánována plocha zeleně všeobecné ZU, pak byla tato plocha vymezena v rozporu se stávajícím využitím.**

### *Vymezení plochy ZU v rozporu s cíli územního plánování*

Na straně 44 odůvodnění návrhu územního plánu se odkazuje na požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky, mezi které se řadí také nutnost vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, včetně území bývalých vojenských újezdů).

Na straně 144 odůvodnění návrhu územního plánu je pak na požadavek z nadřazené územně plánovací dokumentace navázáno, kdy se mezi cíle a úkoly územního plánování řadí preference výstavby převážně v širším centru města na plochách bývalých továrních areálů, drážních a skladovacích ploch a dalších typů brownfieldů.

Vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) v lokalitě však odporuje odůvodnění cílů a úkolů územního plánování. I pokud by mělo dojít k přesunu autobusového nádraží mimo lokality, není vymezení plochy ZU



(zeleň všeobecná) v lokalitě v souladu s požadavkem na polyfunkční využití vzniklé plochy (brownfieldu), kdy se naopak jedná o samoúčelné využití území mimo mantinely ekonomické racionality. Navíc lokalita se nachází v širším centru města a jedná se o brownfield dlouhodobě určen k zástavbě.

Přesun místa podnikání budoucího vlastníka přitom nepřipadá v úvahu. V situaci, kdy (budoucí) vlastník pozemků v lokalitě nehodlá v ploše vystavět zeleň, mohou být předpoklady, které má územní plán vytvořit, sotva naplněny. **České dráhy, a.s. ani Brno new station development, a.s. nemohou být nikdy donuceni odstranit své stavby na úkor výstavby městského parku.** Paradoxně tak dojde k zablokování revitalizace dané lokality, neboť současné stavby nebudou moci být jakkoli modernizovány.

Návrh dané plochy ZU (zeleň všeobecná) tak vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že předmětné pozemky mohou bez dalšího sloužit veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost jakéhokoliv funkčního využití. **I mimo tuto lokalitu (viz další podání Českých Drah, a.s.) jsou prakticky všechny pozemky vlastněné Českými drahami, a.s., v současnosti využívány pro provoz železniční trati, téměř bez dalšího navrženy do ploch zeleně.** Proti danému postupu by nebylo nutné ničeho namítat, pokud by se jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V daném případě, a také s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s., jsou a i nadále budou pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným“ bude ekonomicky zcela ztrátové. Upozorňujeme na fakt, že společnost České dráhy, a.s. jako vlastník a správce majetku svěřeného státem je povinna s těmito pozemky hospodařit s péčí řádného hospodáře a zajistit zhodnocení tohoto majetku. Například výstavba a údržba městské zeleně je z podstaty věci na pozemcích soukromého vlastníka vyloučena, když se jedná o funkční využití zcela ztrátové, byť společensky jistě přínosné. **Vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka tak povede pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě nebude, tak jak tomu bylo posledních 25 let, kdy dotčené plochy sice byly funkčním využitím určeny jako zeleň, nicméně fakticky tam nikdy nebyla.** Zároveň bude znemožněna revitalizace současných staveb, které tak budou postupně chátrat, čímž dojde ke znehodnocení celé lokality. Návrh územního plánu tedy nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.

Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona zajišťuje územní plánování 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 tedy vytvářet předpoklady pro **udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace a neohrožuje podmínky života budoucích generací. Udržitelný rozvoj území je založen na vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, čímž se rozumí takový stav využití území, kdy je území využíváno dosažitelně optimálním způsobem.

Pokud by nový územní plán byl přijat v navrhované podobě, zůstane velkoryse navrhovaná plocha „zeleně“ absolutně nerealizovaná, jako doposud a plocha na sebe navazující zeleně tak zůstane i nadále pouhou grafickou vizí. **Navržená plocha ZU (zeleň všeobecná) tak odporuje ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona.**

#### *Neústavní omezení vlastnického práva*

I přes shora zmíněný převod vlastnictví předmětných pozemků na Brno new station development, a.s., je i v současné době **vlastníkem pozemků soukromoprávní subjekt, tedy akciová společnost České**



dráhy, a.s. I když je jediným akcionářem Česká republika, stále se na společnost vztahují všechny povinnosti, jako na všechny soukromoprávní společnosti, tj. zejména povinnost vykazovat zisk (srov. ustanovení § 420 občanského zákoníku). **Návrh územního plánu tak (nejen) v této části razantně diskriminačním a šikanózním způsobem zasahuje do vlastnictví soukromoprávních subjektů Českých drah, a.s., a zejména pak Brno new station development, a.s.**

Návrh územního plánu omezuje budoucí užívání a přístup k pozemku p. č. 272/1, k. ú. Město Brno, ve vlastnictví Českých drah, a.s., a to z důvodu zrušení veřejně přístupné komunikace na pozemcích p. č. 273/1 a p. č. 273/5, obojí k. ú. Město Brno. Veřejnosti přístupná komunikace je hlavní přístupovou cestou k I. nástupišti areálu žst. Brno hlavní nádraží, jakožto k přilehlým budovám v severní části areálu sloužícím pro provoz dráhy. Zejména se však jedná o nejbližší přístupovou cestu z pozemku p. č. 272/1 k pozemní komunikaci II. třídy – ul. Benešova, tj. o **nejbližší přístupovou cestu pro vjezd a výjezd složek integrovaného záchranného systému**. Zrušením této komunikace dojde k výraznému omezení přístupu k dráze, v této souvislosti k zamezení zajištění bezpečnosti drážního provozu a plnění zákonných podmínek souvisejících s provozem dráhy, a to jak vlastníkem pozemku pod stavbou dráhy (České dráhy, a.s.), tak pro provozovatele drážní dopravy (Správa železnic, s.o.). Požadujeme zachování veřejně přístupné komunikace do areálu žst. Brno hl. nádraží přes pozemky p. č. 273/1 a p. č. 273/5, která slouží pro zajištění řádné správy a provozu dráhy a jako požární zásahová cesta.

**1** Regulativem obsaženým v návrhu územního plánu tak dochází k nucenému omezení vlastnického práva, když vlastníkovi prakticky nezůstává nic než holé vlastnictví. Formálně nicméně žádné vyvlastňovací řízení neproběhlo a jedná se tak o porušení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. **1**

#### *Vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v rozporu s ochranou kulturního dědictví*

Zároveň podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) in fine vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a **kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot**. Takovou hodnotou je právě zmíněná stavba autobusového nádraží, která je dnes hojně využívána občany i dopravními společnostmi.

V daném případě nebyla jakkoli reflektována historická hodnota autobusového nádraží od Bohuslava Fukse. Navržené využití je tak v rozporu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. a) in fine vyhlášky č. 501/2006 Sb. (ochrana kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot).

Odstranění stále více využívaného autobusového nádraží je ovšem rovněž v rozporu s ochranou urbanistických hodnot. Investiční záměr podatele v kombinaci se zachováním autobusového nádraží přitom vhodně doplní průběžný městský bulváru podél ulice Benešova. **Sohledem na výše uvedené doporučujeme zanesení autobusového nádraží zpět do územního plánu a jeho zařazení do plochy občanského vybavení veřejného OV.**

#### *Nedostatečné odůvodnění umístění plochy zeleně*

Konkrétní odůvodnění dané plochy zeleně všeobecné ZU v prostoru před hotelem Grand v textové části zcela chybí. Nelze jej ovšem nahradit obecnými pasážemi o potřebě zeleně ve městech. Koneckonců ani sám podatel nijak nezpochybňuje potřebu zeleně a jeho návrh komerčního využití dané lokality (viz dále) z tohoto předpokladu vychází.

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 4 As 49/2018-36, **minimální požadovaná šíře zeleně nesmí být excesivní** (např. ve zmíněném judikátu nebyl za exces považovaný



požadavek na zelený pás vzrostlé zeleně o šířce 20 m). V daném území je ovšem plocha Z umístěna na všechny parcely Českých drah, a.s., a to navíc i tam, kde již v současné době stojí stavby. Domníváme se, že takové umístění plochy zeleně již excesivní je.

#### *Diskriminační vymezení plochy ZU (zeleně všeobecná) – obecně*

V případě, že by měla obec urgentní potřebu či snad legitimní důvod pro vymezení větší plochy zeleně v předmětné lokalitě, pak je třeba uvést, že v lokalitě je dostatek pozemků ve vlastnictví obce, kde lze takovou potřebu uspokojit. Například v severní části lokality (v současné chvíli označené jako rozvojová lokalita MB-3) se po zániku platnosti rozhodnutí o umístění, respektive povolení stavby CD paláce uvolnila dostatečná plocha pro realizaci zeleně.

Obec však přistupuje k lokalitě značně diskriminačně, když pozemky ve svém vlastnictví či pro své projekty zařadila do zastavitelných ploch. Pozemky ostatních vlastníků pak zařadila bez ohledu na jejich stávající zástavbu do plochy zeleně všeobecné ZU. Těžko si představit v rámci územního plánování typičtější situaci diskriminačního a svévolného postupu obce, než je tento.

**Je zcela evidentní, že dochází k diskriminaci soukromých vlastníků pozemků na úkor města Brna. Tímto odůvodňujeme také následující námitku systémové podjatosti.** V dané lokalitě dokonce došlo k rozšíření stavebních ploch na úkor zeleně (rozšíření plochy OV.k4 v jižní části této lokality; dnes je zde parkoviště na jižní části parcely p. č. 273/1), nicméně pouze pro město Brno, v případě soukromých vlastníků došlo pouze k přeměně jejich zastavěných pozemků do plochy ZU (zeleně všeobecné), aniž by byl takový postup jakkoliv odůvodněn. Pro ilustraci diskriminačního jednání uvádíme srovnání současného územního plánu s předloženým návrhem:

#### **Platný územní plán města Brna:**

- zastavitelná plocha Českých drah, a.s., příp. Brno new station development, a.s., je ca. 4 200 m<sup>2</sup>;
- zastavitelná plocha statutárního města Brna je ca. 7 550 m<sup>2</sup>;
- zastavitelná plocha celkem je ca. 11 750 m<sup>2</sup> (poměr zastavitelné vůči nezastavitelné je 34 %).

#### **Nový návrh územního plánu města Brna (2024):**

- zastavitelná plocha Českých drah, a.s., příp. Brno new station development, a.s., je ca. 2 750 m<sup>2</sup>;
- zastavitelná plocha statutárního města Brna je ca. 11 450 m<sup>2</sup>;
- zastavitelná plocha celkem je ca. 14 200 m<sup>2</sup> (poměr zastavitelné vůči nezastavitelné je 40 %).

**Město Brno tedy celkově rozšířilo zastavitelnost dané lokality na 40 %, nicméně výhradně ve svůj prospěch. Soukromoprávním vlastníků ubralo přibližně 1 450 m<sup>2</sup>, zatímco sobě přidalo přibližně 3 900 m<sup>2</sup>.** Město Brno tedy považuje za možné v dané lokalitě navýšit zastavěnou plochu (ze 34 % na 40 %), nicméně zeleně plánuje primárně na cizích pozemcích.

Město Brno tak v této lokalitě své pozemky určilo spíše jako stavební a zároveň soukromé pozemky určilo výhradně jako plochy zeleně, aniž by jakkoli mohlo donutit vlastníky k odstranění jejich současných staveb. Město Brno zároveň nemůže plánovat výstavbu muzea holokaustu na pozemcích Českých drah, a.s. (např. na pozemku p. č. 273/6), když tento pozemek není určen k vyvlastnění (a důvodem pro vyvlastnění zřejmě nemůže být spolupráce města Brna s nadačním fondem pro vybudování centra; viz dále). **Dojde tak k zablokování výstavby v dané lokalitě. Jelikož nebude docházet k rozvoji v daném území, pak se jeví navržená část územního plánu jako rozporná s hlavními cíli územního plánování vymezenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.**

#### *Diskriminační vymezení plochy zeleně všeobecné ZU s ohledem na výstavbu muzea holokaustu*



Zastupitelé statutárního města Brna dne 12. 5. 2020 jednomyslně schválili tzv. memorandum o spolupráci s nadačním fondem pro vybudování centra. Město Brno se zavázalo poskytnout své pozemky při ulici Benešova formou práva stavby, a to bezúplatně na dobu 10 let po předložení projektové dokumentace a na dalších 99 let v případě, že bude záměr v této době realizován. **Toto muzeum holokaustu má být vybudováno v jižní části této lokality.**

Ačkoli podatel koncept výstavby muzea holokaustu nijak nerozporuje, město Brno v této věci nezpracovalo žádné jiné alternativy. Umístěním plochy OV.k4 (občanské vybavení veřejné) na úkor zúžení ploch zeleně a navíc na soukromé pozemky Českých drah, a.s., potažmo Brno new station development, a.s., tak dokresluje celou námitku diskriminačního jednání.

#### *Diskriminační vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) s ohledem na výstavbu CD paláce*

Umístění ploch ZU (zeleň všeobecná) výhradně na pozemky společnosti České dráhy, a.s., je dle podatele diskriminační v dané lokalitě o to více, že město Brno v minulosti schválilo úpravu územního plánu města Brna ryze ve svůj prospěch, kdy došlo k vytvoření samostatné rozvojové lokality MB-3 a zrušení veškerých ploch městské zeleně na městských pozemcích p. č. 272/51 a 272/5. To vše bylo činěno kvůli plánované výstavbě administrativní budovy CD paláce (CD CENTRUM COMS).

1 V minulosti sice bylo vydáno pravomocné územního rozhodnutí č. 136. Platnost územního rozhodnutí č. 136 ovšem byla omezena na dva roky ode dne nabytí právní moci, tj. ode dne 14. 10. 2003. Pro stavbu bylo vydáno stavební povolení dne 26. 10. 2005, které nabylo právní moci 19. 11. 2005 (žádost o stavební povolení byla podána dne 27. 9. 2005, tedy ve stanovené lhůtě dvou letech). Je ovšem nutné zmínit, že žádost o stavební povolení se týkala pouze I. etapy (mimo lávku přes ul. Koliště), nikoli celé stavby.

Dne 10. 5. 2013 podala CD CENTRUM, a.s., žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 6. 5. 2013, a sice žádost o změnu územního rozhodnutí č. 136. Změna stavby spočívala zejména v rozdělení stavby na dvě samostatné stavby: stavby 1 (administrativně-komerční objekt) a stavby 2 (administrativní objekt). Dne 14. 11. 2013 vydal Úřad městské části města Brna Brno-střed, odbor výstavby (stavební úřad) územní rozhodnutí č. 226, které změnilo územní rozhodnutí č. 136. **Nejzásadnější problém celého řízení spatřujeme v tom, že platnost územního rozhodnutí č. 226 byla omezena na dva roky ode dne nabytí právní moci, tj. ode dne 20. 12. 2013, tedy do 20. 12. 2015.** Územní rozhodnutí nepozbude platnosti, pokud v této lhůtě bude podána žádost, na základě které bude vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona. Taková žádost však nebyla podána; řízení o vydání stavební povolení na stavbu, která byla změněna územním rozhodnutím č. 226 (šlo by o žádost o změnu stavby před jejím dokončením) vedeno není, respektive bylo zastaveno. Do dne 20. 12. 2015 ostatně nebylo vydáno vůbec žádné rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením. **Územní rozhodnutí č. 226 tak pozbylo platnosti.**

V současné době tedy nelze se stavbou CD paláce na základě územního rozhodnutí č. 226 počítat, tj. CD palác tedy zřejmě nebude umístován v takovém rozsahu, jak bylo plánováno. Proto by bylo vhodné, aby – při zachování celkového poměru zeleně ve výši 40 % v dané lokalitě – město přidalo plochy zeleně rovněž na své vlastní pozemky a umožnilo podateli umístit část svých pozemků do plochy občanského vybavení komerčního OK, jak požaduje.

#### *Námitka systémové podjatosti*

2 Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.



Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. „systémové riziko podjatosti“. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná nadkritická míra systémového rizika podjatosti. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.

Nejvyšší správní soud ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodní počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu. Od těchto osob lze totiž očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new station development, a.s.

V daném případě vznášíme námitku podjatosti, neboť zájmem statutárního města Brna je umístit v dané lokalitě muzeum holokaustu a zároveň budovu CD paláce, přičemž proces zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace. Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new station development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky Českých drah, a.s.

#### *Neproporcionální zásah do práv podatele*

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to



nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že územní plánování je složitý proces, o němž rozhoduje obec ve své samostatné působnosti a při jehož pořizování musí dodržet příslušná ustanovení zejména stavebního zákona, ale i celé řady dalších zákonů. Výsledný územní plán musí totiž vyjadřovat rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků nemovitých věcí i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Podle další judikatury Nejvyššího správního soudu je třeba již v řízení o návrhu územního plánu od počátku zkoumat proporcionalitu zásahu do vlastnických práv jednotlivců z hlediska veřejného zájmu na změně funkčního využití dotčeného území. V průběhu procesu pořizování a schvalování územního plánu musí být brána v potaz ústavní práva jednotlivců, a zejména pak v případě, že podají proti navrženému řešení námitky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015–38).

Z uvedené judikatury tedy vyplývá, že ani v případě, že by existoval nějaký legitimní důvod opřený o zákonem vymezené cíle, pro který by musela být v území vymezena lokality a výraznějším zastoupení zeleně, je povinností pořizovatele, potažmo obce při takovém vymezení plochy zeleně zohledňovat soukromé zájmy a ústavně zaručená práva jednotlivců a zasahovat do nich pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli.

1 Stejného cíle by přitom bylo možné jistě dosáhnout i prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání formou stanovení podílu zeleně, jak ostatně je činěno i u všech ploch občanského vybavení komerčního OK. V případě, že by byla tedy plocha zeleně všeobecné ZU nahrazena plochou občanského vybavení komerčního OK, bylo by možné téhož cíle dosáhnout tak, že se v daném případě vymezí vyšší procento požadovaného zastoupení zeleně, případně se vymezí požadavek na průchodnost území. Tím dojde k naplnění (zatím nikde nedeklarovaného ani neprokázaného) zájmu na stanovení pásu s širším zastoupením zeleně a současně dojde i k minimalizaci zásahů do veřejných zájmů a práv jednotlivců.

Vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území je totiž nejen v rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturních památek, kdy se v území nachází stavby, které jsou památkově chráněné, i když jde pouze o zastřešení. Zejména je vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území v rozporu s předem deklarovaným a průběžně s obcí konzultovaným záměrem vybudovat v místě polyfunkční zástavbu (administrativně-bytovou).

Jak vyplývá z výše uvedené judikatury, jednotlivé fáze schvalování územního plánu jsou detailně upraveny a jsou na ně kladeny přísné zákonné požadavky, aby se výsledný územní plán pohyboval v určitých urbanistických, ekologických či ekonomických mantinelech (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Navrhované řešení v uvedené lokalitě však sice může být vyhovující z hlediska ekologických mantinelů, avšak zcela ignoruje ekonomické mantinely zvoleného řešení, tj. udržitelnost navrhovaného způsobu řešení. Z ekonomického hlediska je totiž vyloučeno, aby (budoucí) vlastník přestal využívat budovu v území, v níž má sídlo, a vytvořil na místě všeobecnou zeleň. Záměr zeleného prstence, jehož součástí má patrně být také vymezená plocha zeleně všeobecné ZU v lokalitě, tak nikdy nebude naplněn.

**Optikou proporcionality je nutno uvést, že navrhované rozšíření nezastavitelných ploch neshledáváme vhodným (způsobilým) řešením k dosažení sledovaného cíle, tj. k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj. Rovněž navrhované řešení nepovažujeme za potřebné, protože sledovaného cíle lze dosáhnout i při nižší intenzitě omezení subjektivních práv. Navrhované řešení územním plánem tak považujeme za neproporcionální a nepřiměřené, když zásah do vlastnických práv by měl být činěn jen v nezbytně nutné míře a nediskriminačním způsobem.**

*Diskriminační zásah do práv podatele*



Jak bylo uvedeno výše, každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Při zvažování naplnění těchto kritérií je třeba přihlížet také k vlastnickým vztahům v daném území.

Navrhovaný územní plán navrhuje v dané lokalitě plochy zeleně všeobecné ZU primárně na pozemcích soukromých vlastníků, čímž prokazatelně dochází k jejich diskriminaci. Navrhovaný územní plán tak zcela nevyváženě odráží veřejné či komerční zájmy města Brna na úkor oprávněných zájmů soukromých vlastníků. Lze tak konstatovat, že dochází k excesivnímu zásahu do výkonu vlastnických práv, neboť tímto novým určením funkčního využití pozemků dochází k limitaci jejich využití, a to nikoliv nevýznamně. V navrhovaném územním plánu tak abscentuje spravedlivá rovnováha mezi obecným zájmem na využití území města a právem vlastnit majetek.

Zpracovaná analýza vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území upozorňuje na nerovnováhu uvnitř ekonomického pilíře. Právě při odstraňování brownfieldů můžou hrát zásadní roli reálné finanční možnosti města Brna a soukromých vlastníků, kteří budou v konečné fázi rozhodovat o finální podobě revitalizace. Z naší strany vnímáme předmětné riziko jako velmi reálné s výrazným dopadem na tuto lokalitu.

**1** Zpracovaná SEA analýza neprokázala dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit. Veškeré projekty města Brna jsou odsouvány bez jasně stanoveného harmonogramu realizace. Konkrétním příkladem v této lokalitě je např. právě CD palác, na který bylo vydáno stavební povolení už v roce 2008. Z tohoto důvodu požadujeme předložení jasně stanoveného harmonogramu realizace plánovaných rozvojových projektů a doložení, z čeho budou tyto projekty financovány (primárně se jedná o projekty městské zeleně, veřejné vybavenosti, tedy parku před Grandem, muzea holokaustu a CD paláce v této lokalitě). V opačném případě požadujeme, aby město Brno upustilo od plánování rozsáhlých rozvojových aktivit, které není schopno realizovat v rozumném časovém horizontu (15 let). **Magistrát města Brna svou nečinností brzdí realizaci soukromých projektů, které zásadním způsobem přispívají k rozvoji města Brna.**

Nedostatek finančních prostředků statutárního města Brna potvrzuje také účelové zřizování městských společností za účelem získání vyššího úvěru pro rozvojové aktivity města (spol. CD Centrum Coms, a.s. pro výstavbu CD Paláce, spol. Arena Brno, a.s. pro výstavbu nového hokejového stadionu), na které by statutární město Brno kvůli pravidlům rozpočtové odpovědnosti nedosáhlo. Zákon č. 23/2017 Sb., zákon o pravidlech rozpočtové odpovědnosti, v platném znění, ukládá územním samosprávným celkům povinnost při výkonu své činnosti dodržovat pravidla transparentnosti, účelnosti, hospodárnosti a efektivnosti nakládání s veřejnými financemi, a dále povinnost dbát o takový vývoj dluhu sektoru veřejných institucí, který nenarušuje dlouhodobě udržitelný stav veřejných financí. Výše uvedenými kroky vyvstávají pochybnosti, zda stran statutárního města Brna nedochází k obcházení zákonných povinností a stran občanů statutárního města Brna k obavám ze ztráty kontroly majetku z dohledu zastupitelů.

Kapacitní rozsah navržených ploch veřejného vybavení je mimo finanční možnosti města Brna. Pro soukromý subjekt je téměř nemožné najít vhodné nájemce do objektů veřejné vybavenosti bez spoluúčasti města a vlastníků tak narůstá riziko neobsazení objektů, které může vést až k jeho bankrotu.

Návrh územního plánu obsahuje rozsáhlé plochy zeleně všeobecné ZU, které stávající vlastník České Dráhy potažmo (budoucí) vlastník Brno New Station Development a.s. nehodlá realizovat. Pokud by došlo k prodeji pozemků ze strany Českých Drah potažmo Brno new station development, a.s. (budoucí vlastník) obci, bude muset město Brno vynaložit nemalé finanční prostředky pro vykoupení těchto pozemků včetně nákladů na revitalizaci a následnou údržbu. Takto rozsáhlé plochy zeleně není schopen financovat ani soukromý sektor, který by se mohl částečně podílet na jejím financování. Při zachování



stávajícího rozsahu městské zeleně hrozí reálný nedostatek finančních prostředků potřebných k přeměně území. Tento fakt nebude mít negativní vliv pouze na vytvoření městských parků, ale může pozastavit i celkovou výstavbu nových objektů v okolí. Z tohoto důvodu doporučujeme zvážit aktuálně navržený rozsah ploch zeleně a požadujeme jeho zmenšení minimálně na pozemcích soukromých vlastníků.

### *Upřesnění investičního záměru a případné zmaření investice*

Dne 8. 2. 2021 proběhla prezentace záměru společností České Dráhy a.s. a Brno new station development, a.s. v lokalitě Grand před Radou města Brna. Následně proběhla prezentace dne 13.2.2024 před širokým zastoupením zástupců kanceláře architekta města a pověřeného zastupitele. Zpracovaná studie zobrazuje řešení současnosti a nabízí možnost přeměny území kolem autobusového nádraží Grand.



Obrázek 6: Investiční záměr podatele

Navržené řešení vytváří kvalitní veřejný a soukromý prostor v řádu několika let, nikoliv až po odsunu nádraží po desítkách let jako varianty prezentované městem. Řešení zároveň zohledňuje a respektuje modrozelenou infrastrukturu včetně dalších požadavků dnešní doby na moderní, živý a udržitelný městský park. Návrh respektuje ESG standard, kde je primárně upřednostňována přestavba stávajících staveb a ploch, před výstavbou na nezastavěném území. Společnost České Dráhy a.s. a Brno new station development, a.s. jako budoucí vlastníci pozemku, jsou rovněž otevřeny spolupráci s městem Brnem na koordinování záměrů v dané lokalitě, které zajistí povedou k rychlému rozvoji předmětné lokality, což ocení především obyvatelé města Brna.

Je důležité zmínit, že podatel nepožaduje žádné navýšení zastavitelné plochy, ale pouze transformaci stávající plochy do souladu s jeho současným záměrem. V dané lokalitě již stavby Českých drah, a.s., stojí a zároveň na pozemcích Českých drah, a.s., je dle platného územního plánu umístěna zastavitelná plocha OK (kultura). Podatel tak požaduje pouze transformaci zastavitelné plochy a změnu využití z OK (kultura) na plochy občanského vybavení komerčního OK, které jsou pro soukromého investora využitelné a lépe odpovídají skutečnému využití území. Nijak tedy nebude ohrožena celková plocha zeleně.

Požadujeme pouze zachování rozsahu zastavitelné plochy a její přesunutí pro dobudování městského bulváru. Změna podpoří vybudování zeleného pásu a zároveň bude korespondovat s plánovaným architektonickým řešením.

V opačném případě, tj. dojde-li k omezení vlastnického práva Českých drah, a.s., a omezení předkupního práva Brno new station development, a.s., na tzv. holé vlastnictví (vlastnictví plochy zeleně, na které nebude z ekonomických důvodů realizována žádná zeleň), bude podatel nucen uplatňovat své nároky v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

Podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona **vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma** v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo



vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

1

1

### *Vypuštění plochy přestavby P.157*

Celá lokalita je zařazena do plochy přestavby P.157. Podle části 3.3.2.2 návrhu územního jsou plochy přestavby vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a jsou vymezeny v grafické části návrhu územního plánu.

3

3

Plocha přestavby P.157 je sice zmiňována v příloze č. 3 návrhu územního plánu, avšak není k ní uvedeno zhora nic. Není zřejmé, z jakého důvodu je vymezována, k čemu slouží, jaké obsahuje regulační normativy pro možnou zástavbu. V tomto ohledu by tedy měla být plocha přestavby P.157 z návrhu územního plánu vypuštěna.

V Brně dne 31. 7. 2024

Ing. Pavel Vrchota  
Digitálně podepsal Ing. Pavel Vrchota  
Datum: 2024.08.05 14:09:03 +02'00'

Podpis: .....

# KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

**CHYBIK+KRISTOF**  
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS



**CMC**ARCHITECTS



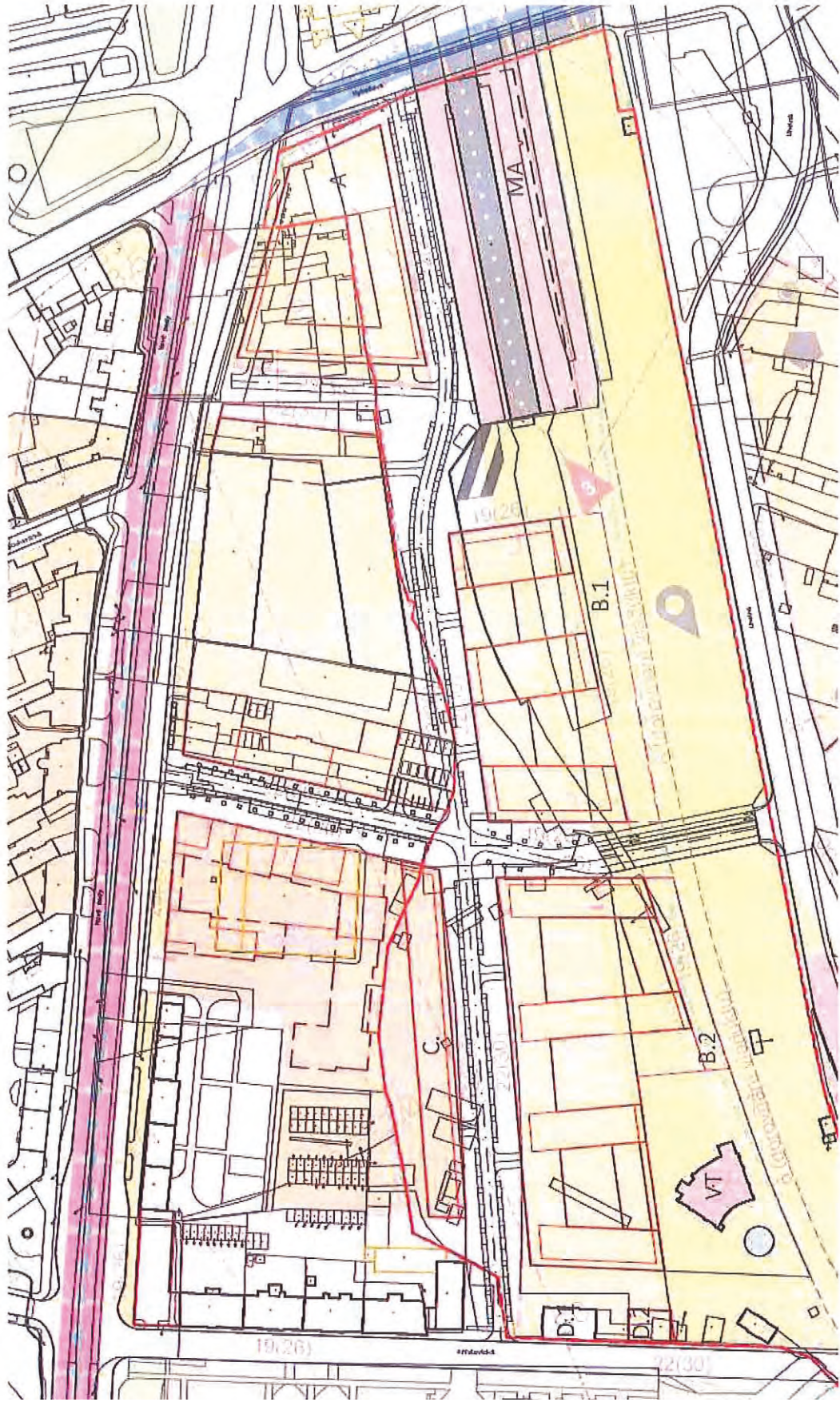


# LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ





# SITUACE – NÁVRH ÚPMB





# OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA





# OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV



# **PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ**

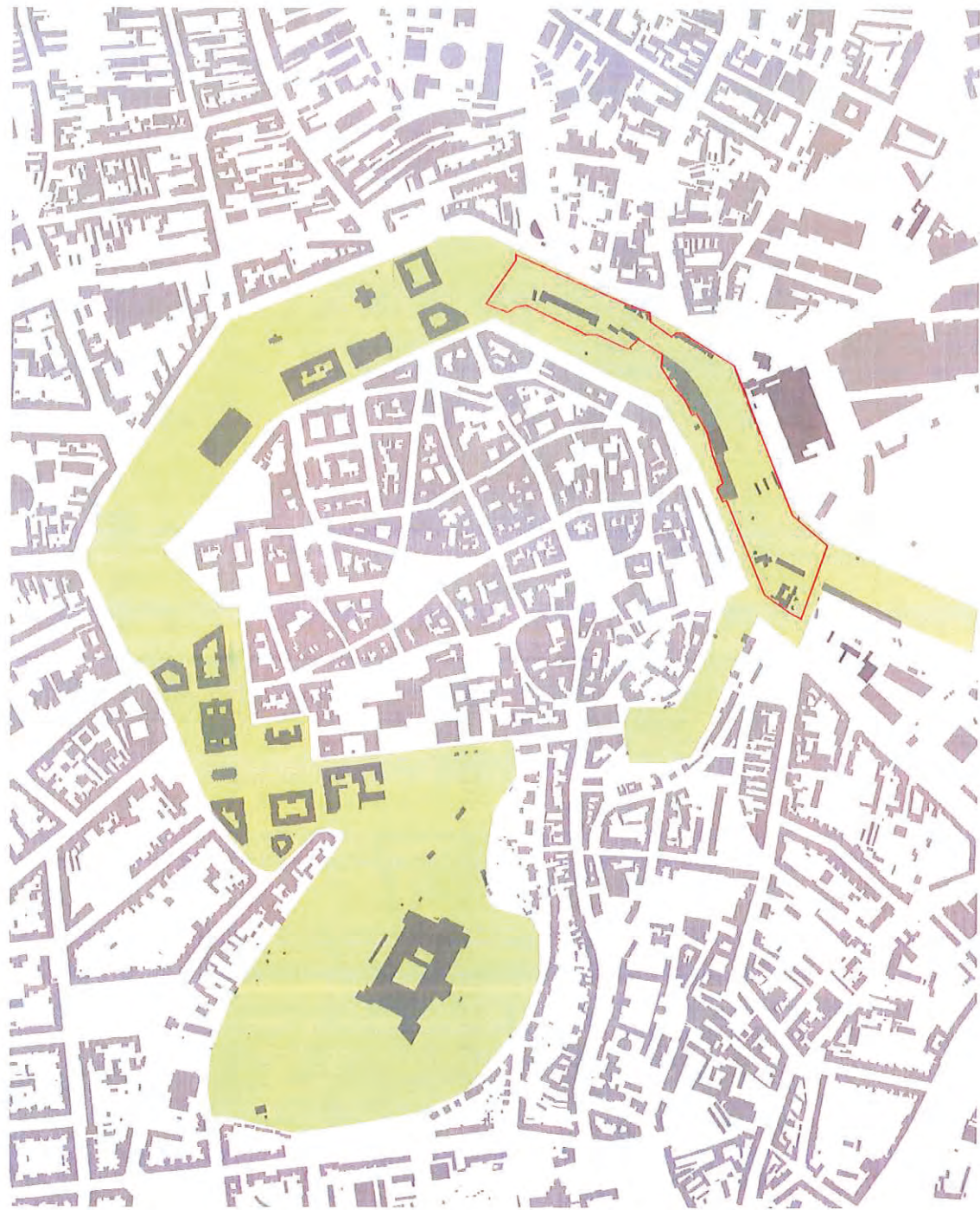
**CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS**

03. 02. 2021



# PARK

KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU



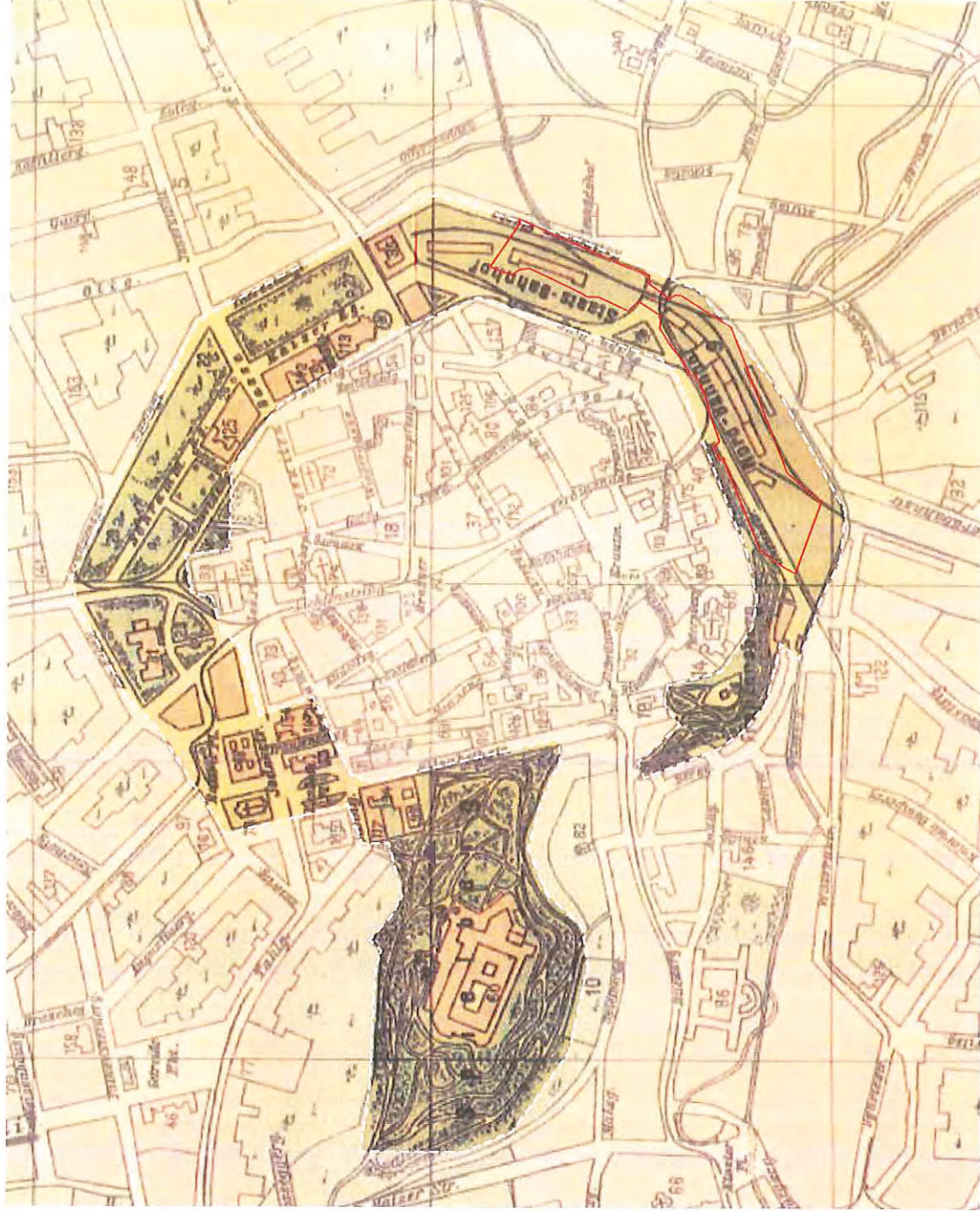


1858





1905



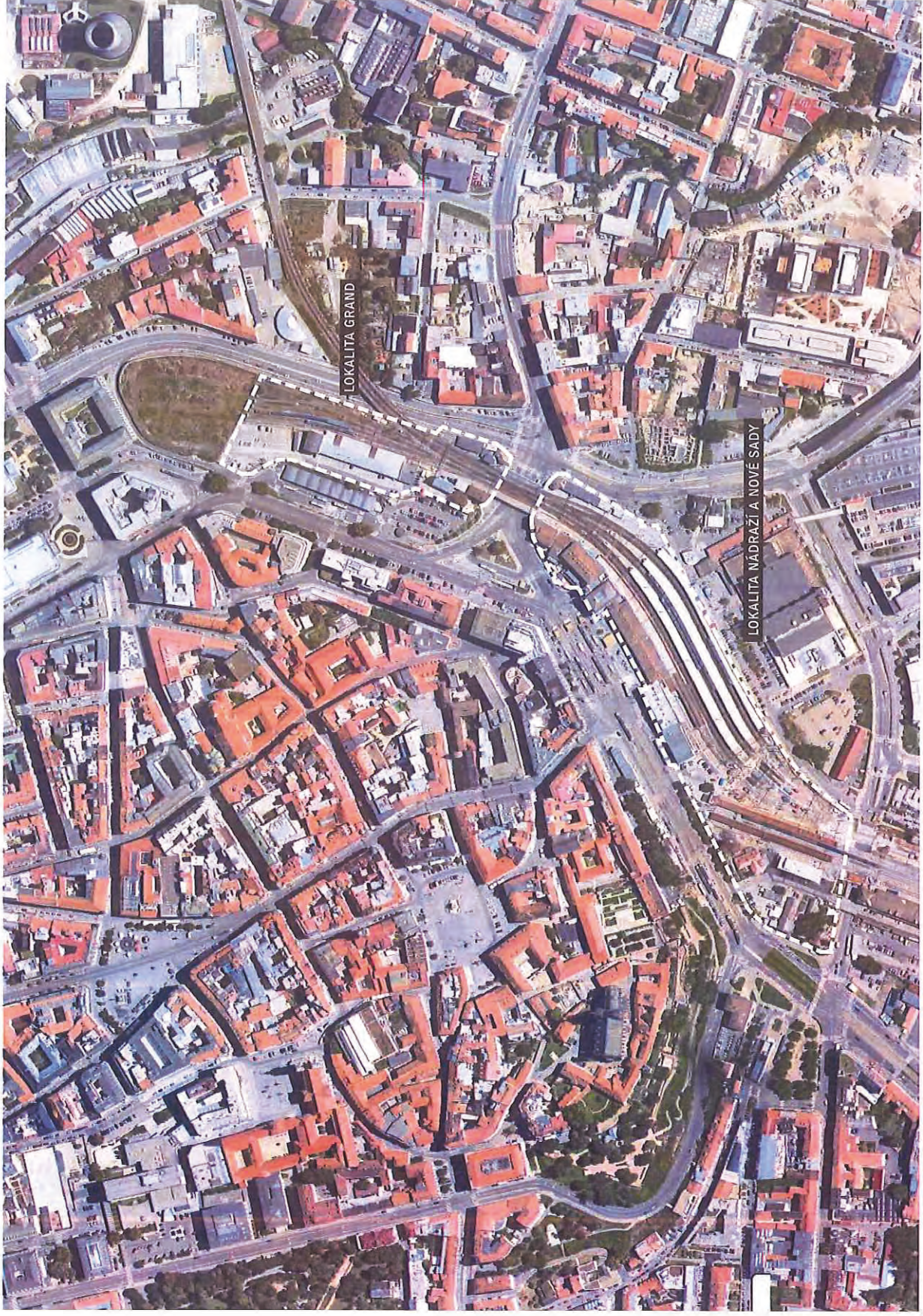


# SOUČASNÝ STAV





# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



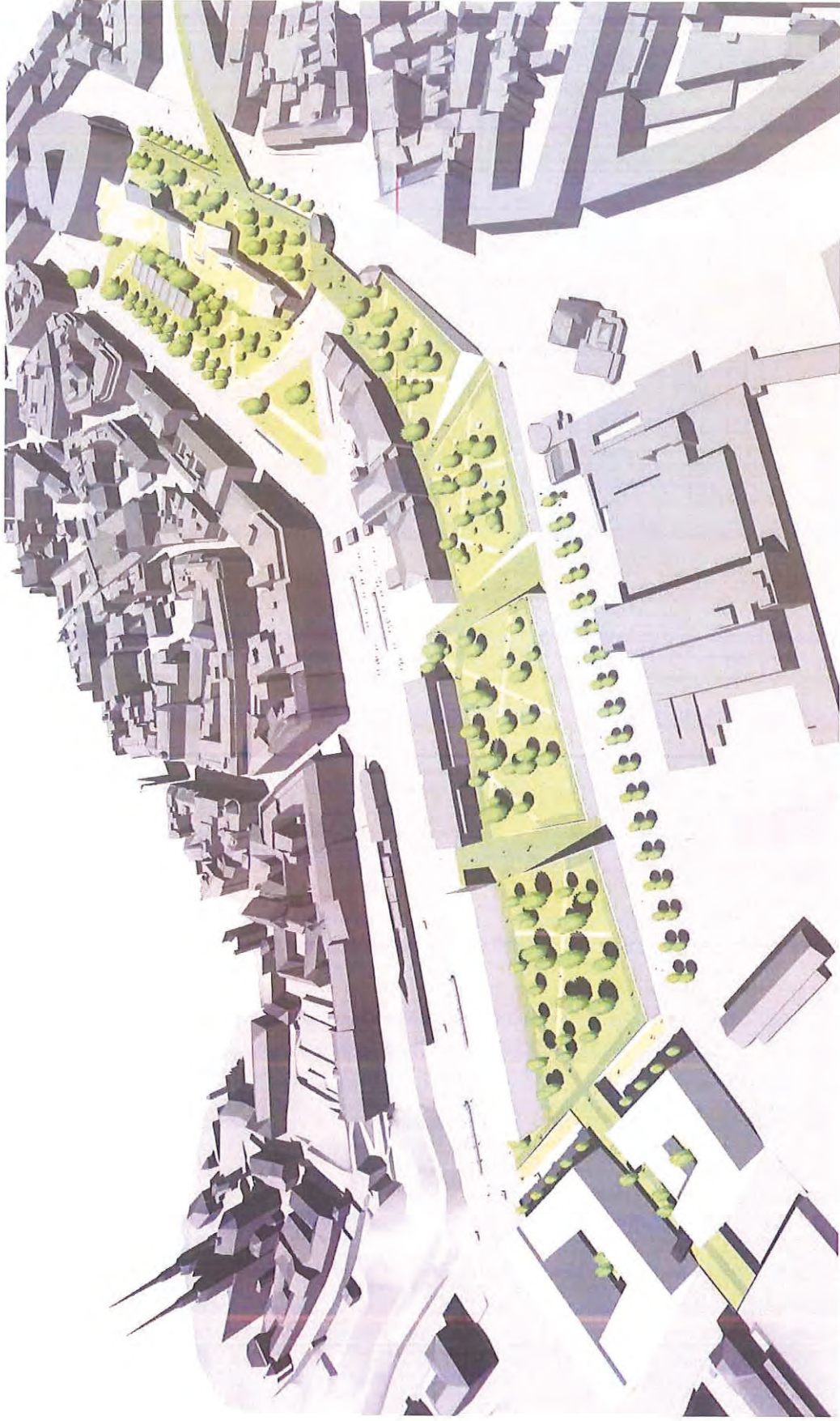


## LINEÁRNÍ CHARAKTER





**NADHLED**  
3D PERSPEKTIVA



# LOKALITA GRAND



# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

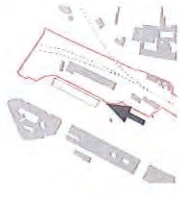
LOKALITA GRAND





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND







# PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND





**PLOCHA PARKU**  
**LOKALITA GRAND**

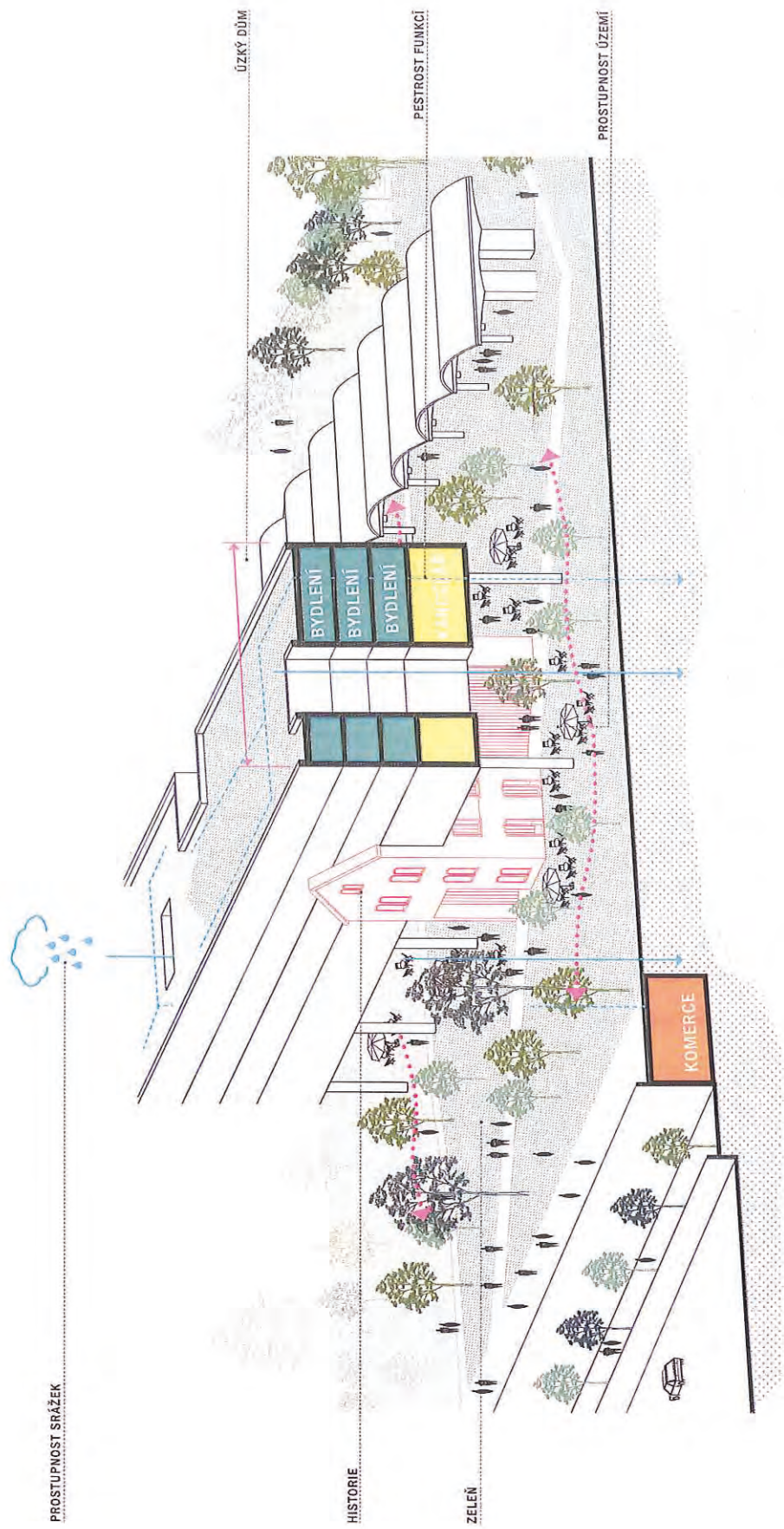


**NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT  
MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU**

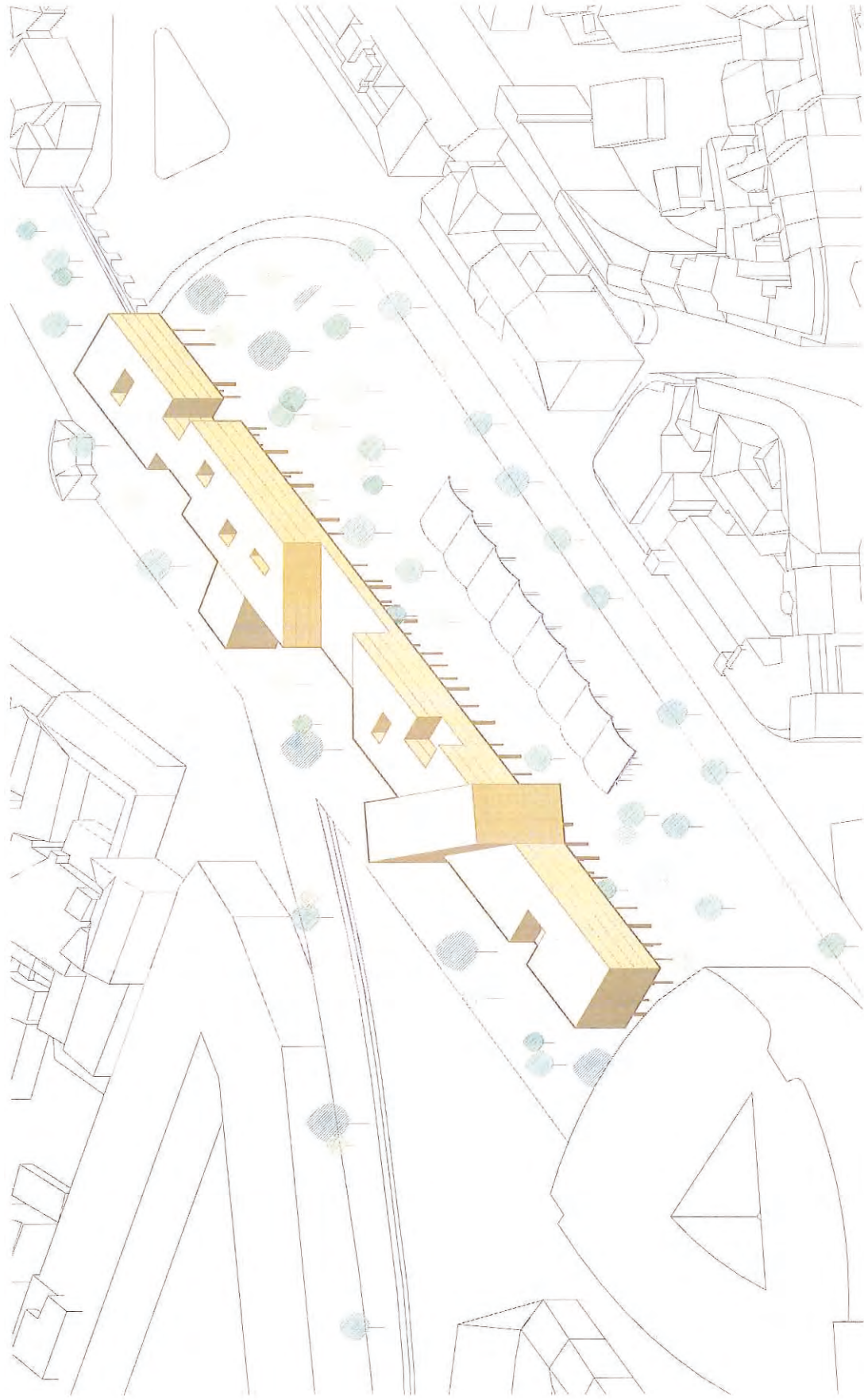


# KONCEPT

## LOKALITA GRAND



**PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK**  
HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

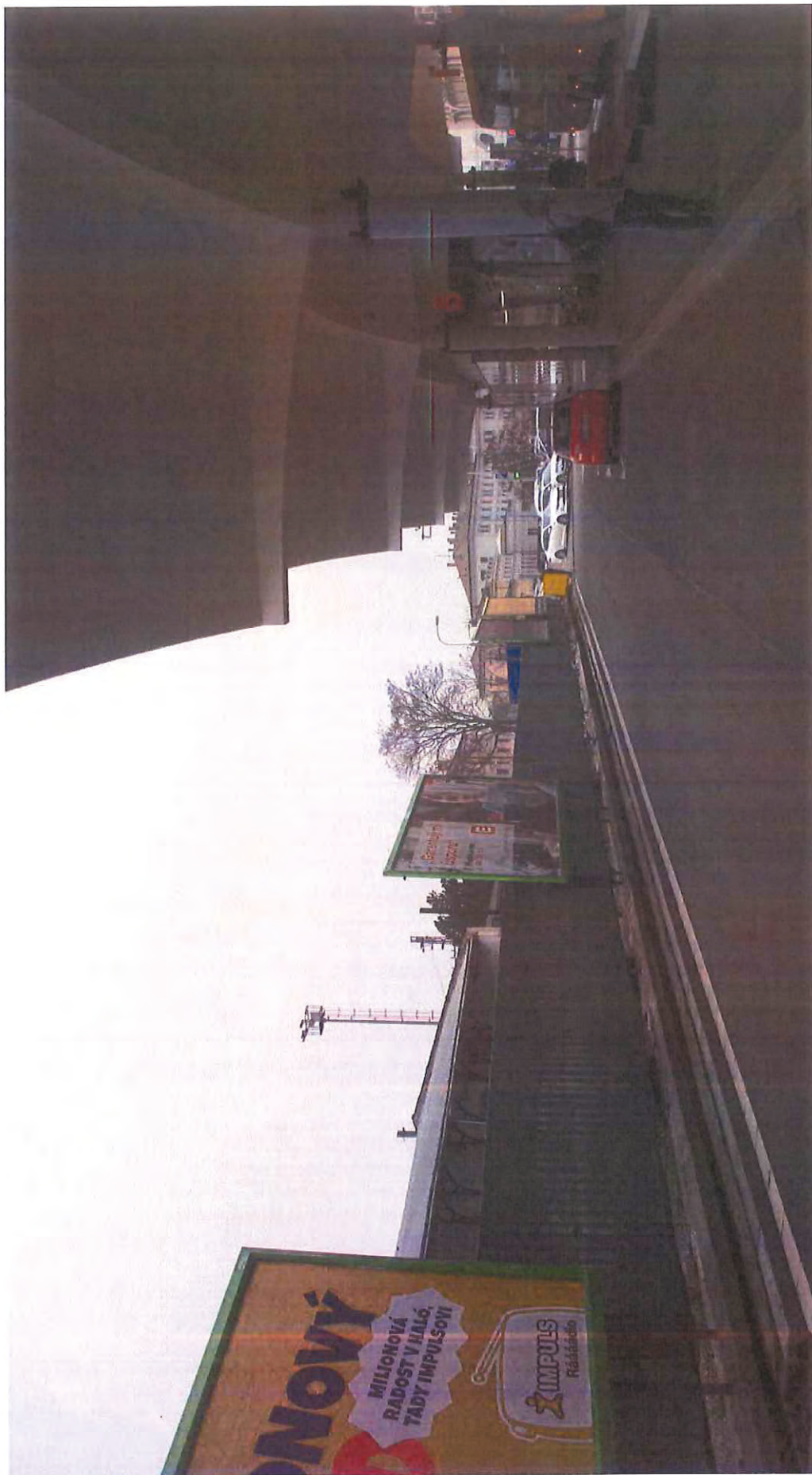




# POSTUP PROMĚNY

# STÁVAJÍCÍ STAV

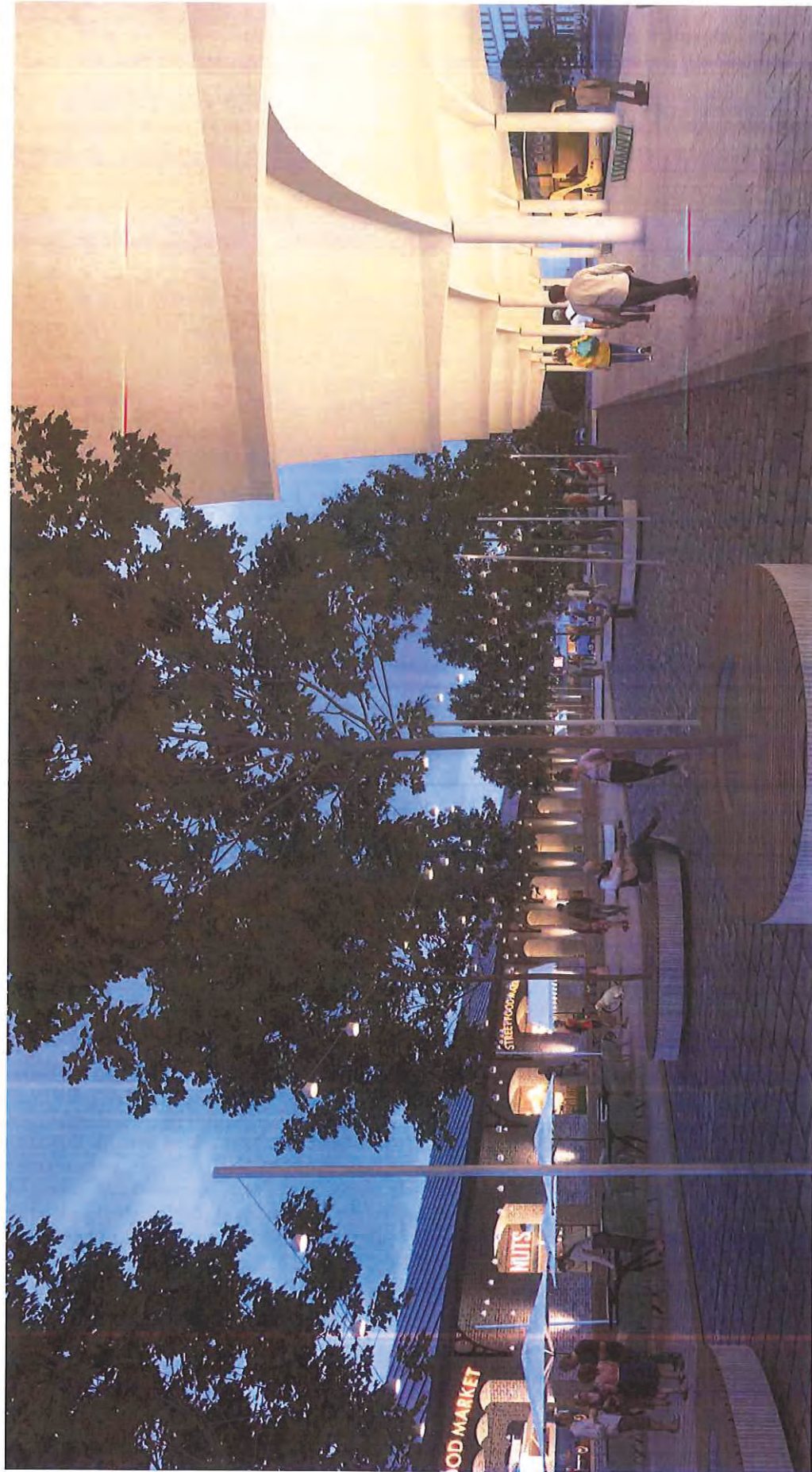
LOKALITA GRAND





# ETAPA 0

LOKALITA GRAND





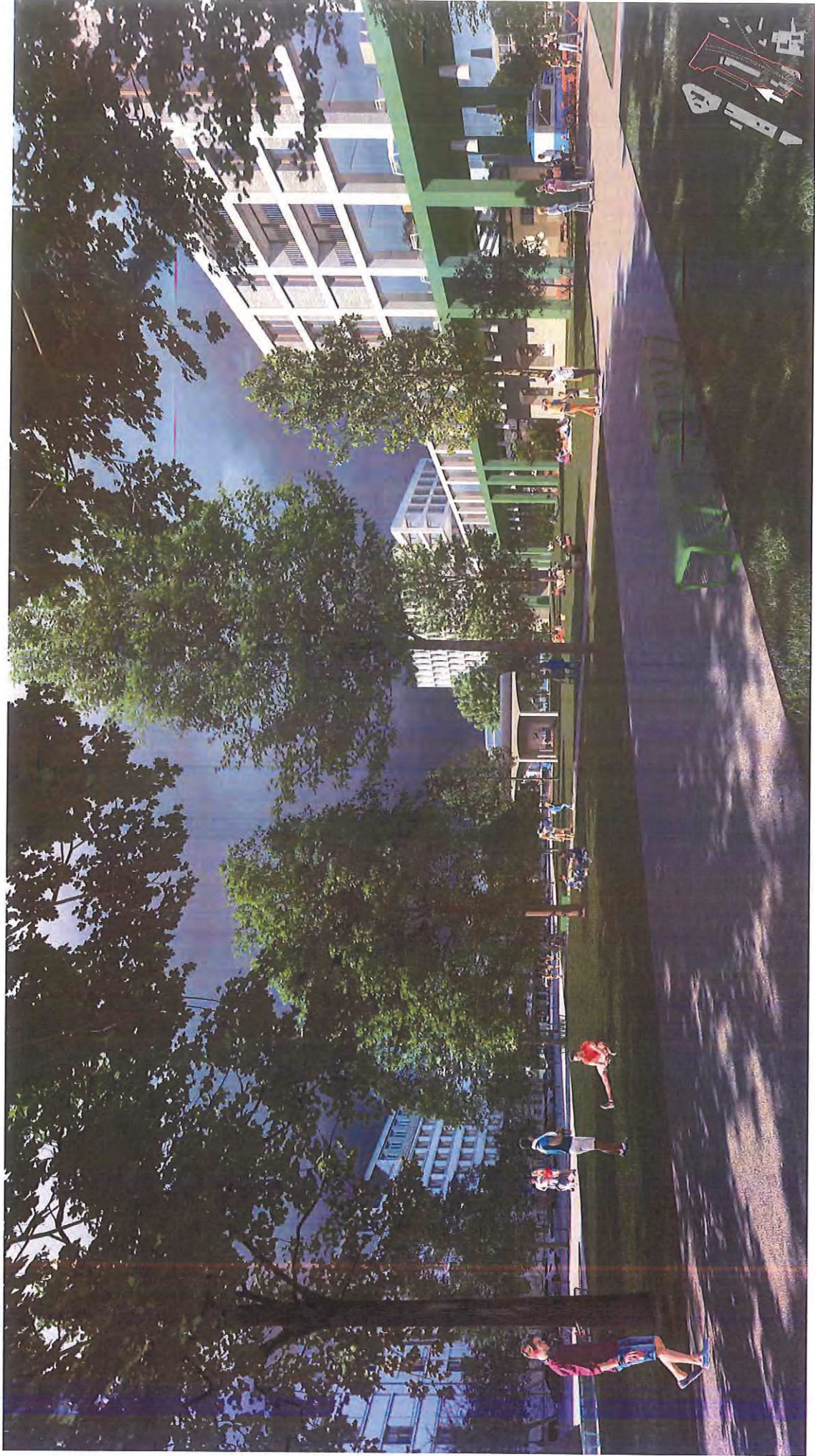
**ETAPA 2**  
**LOKALITA GRAND**





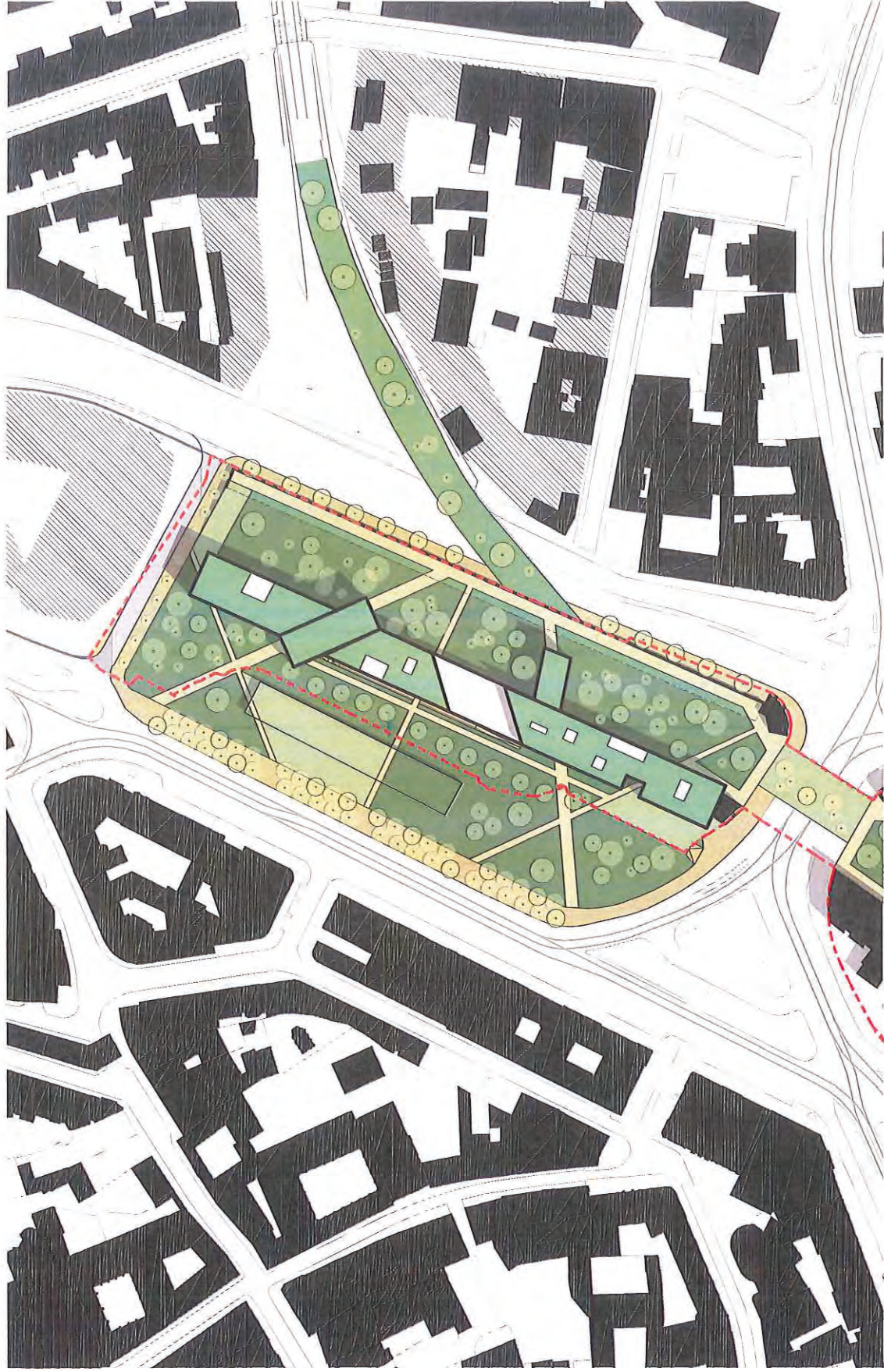
# POHLED PARKEM

VIZUALIZACE





**LOKALITA GRAND**  
CELKOVÁ SITUACE



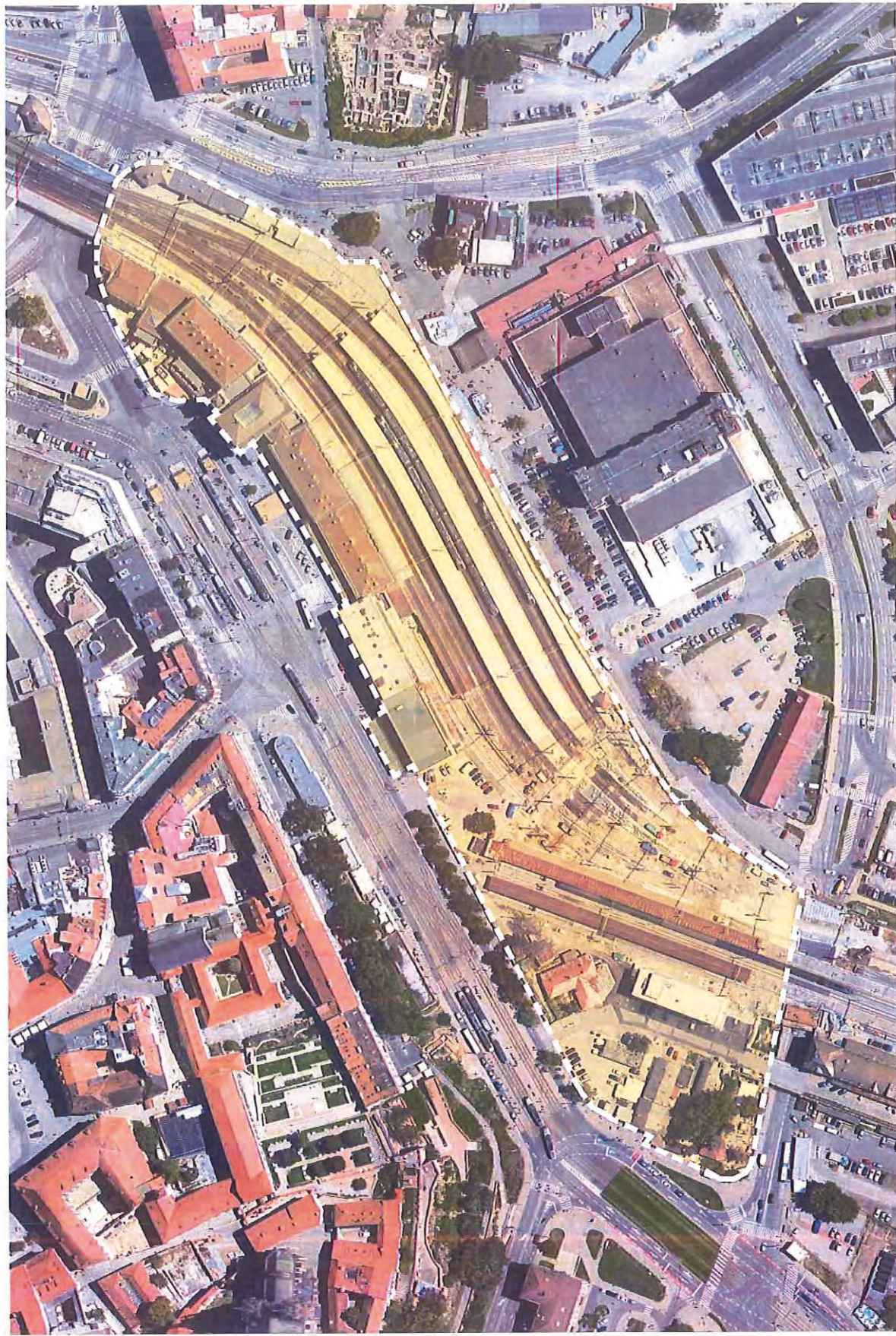


# LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ







# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

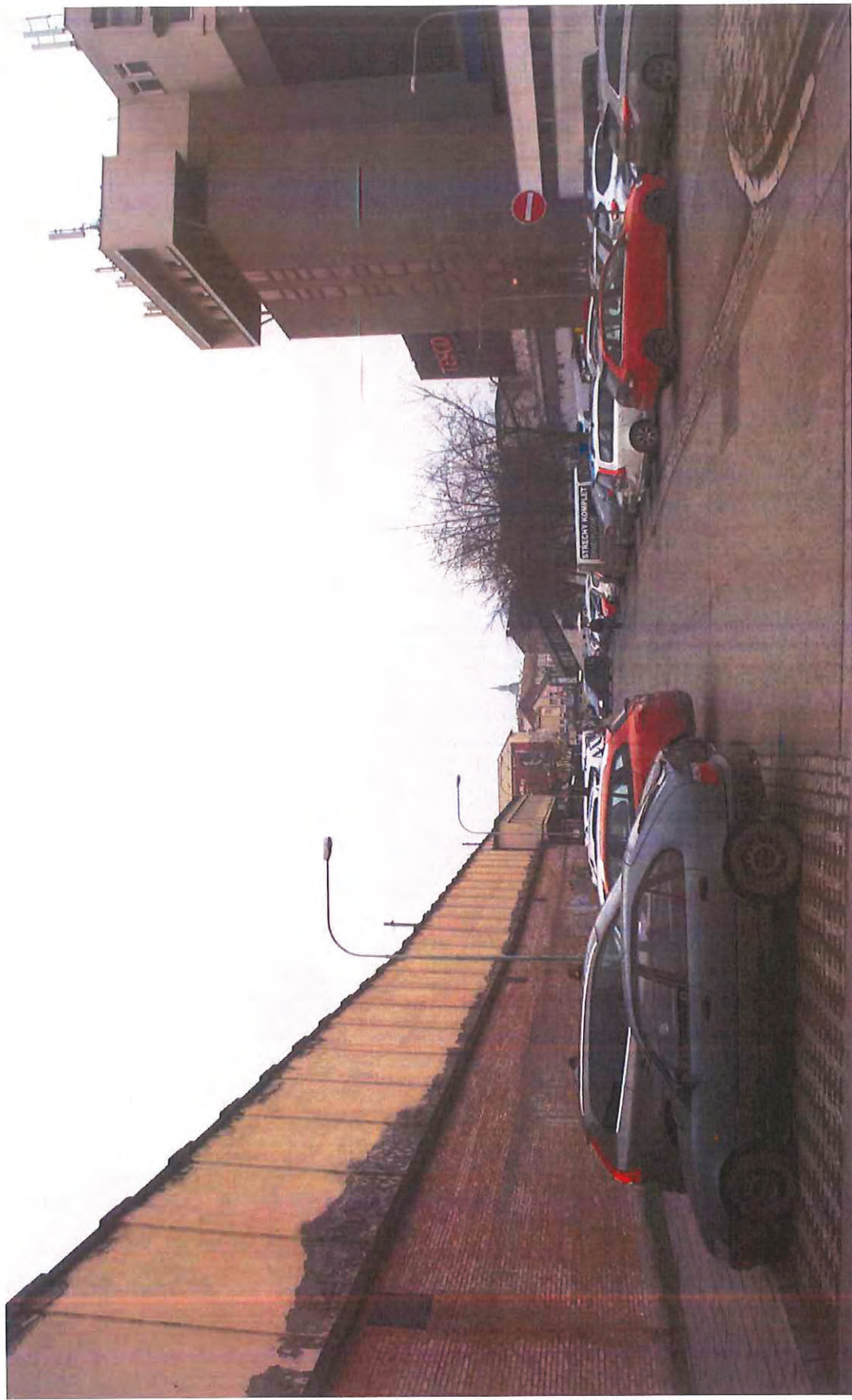
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





# FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





**PLOCHA PARKU**  
LOKALITA GRAND



# PLOCHA PARKU

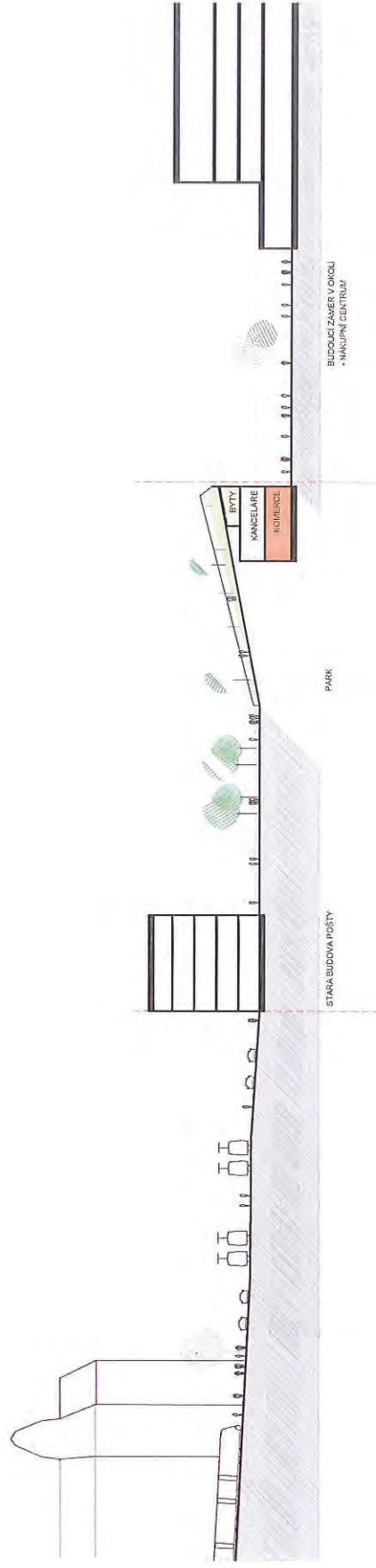
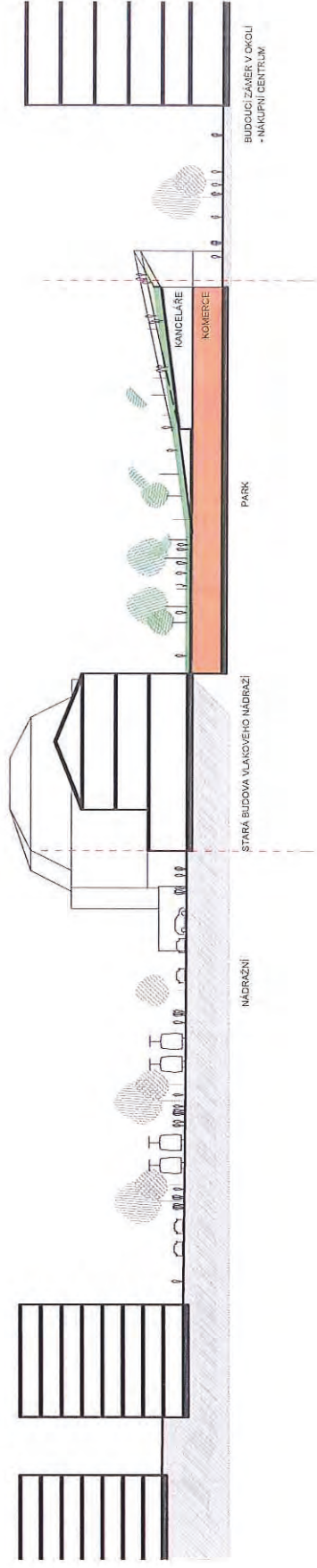
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





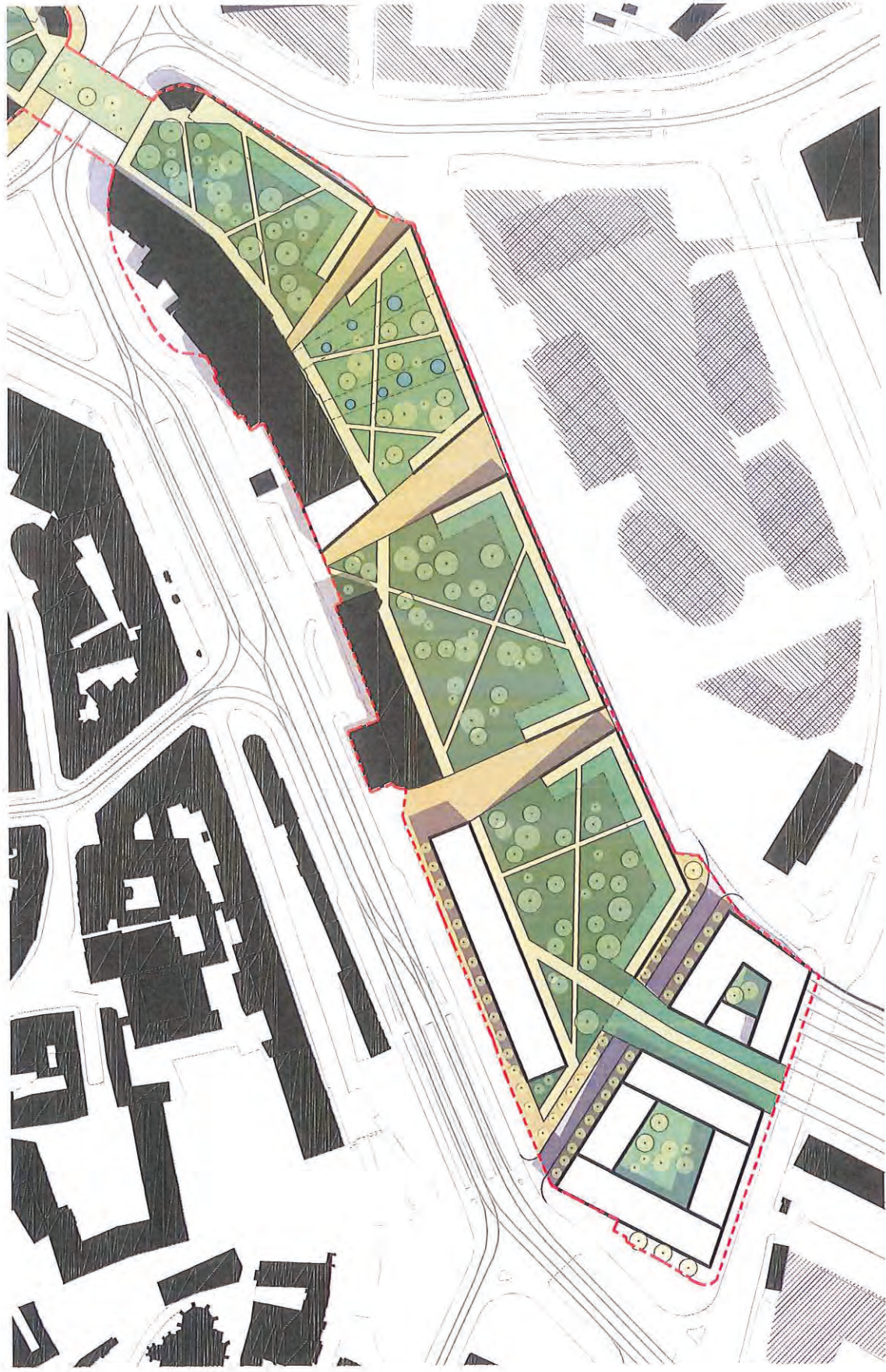
# ŘEZY ÚZEMÍM

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





**NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ**  
SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY





# CHYBIK+KRISTOF

ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno  
Dominikánské náměstí 556/2  
602 00 Brno  
Česká republika, EU

Praha  
Vodičkova 736/17  
110 00 Praha 1  
Česká republika, EU

Bratislava  
Gunduličova 900/3  
811 05 Bratislava  
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com  
+420 775 333 911

CHYBIK+KRISTOF  
ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03887707  
DIČ CZ03887707

www.facebook.com/Chybik.Kristof  
twitter.com/ChybikKristof

www.chybik-kristof.com

# ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY



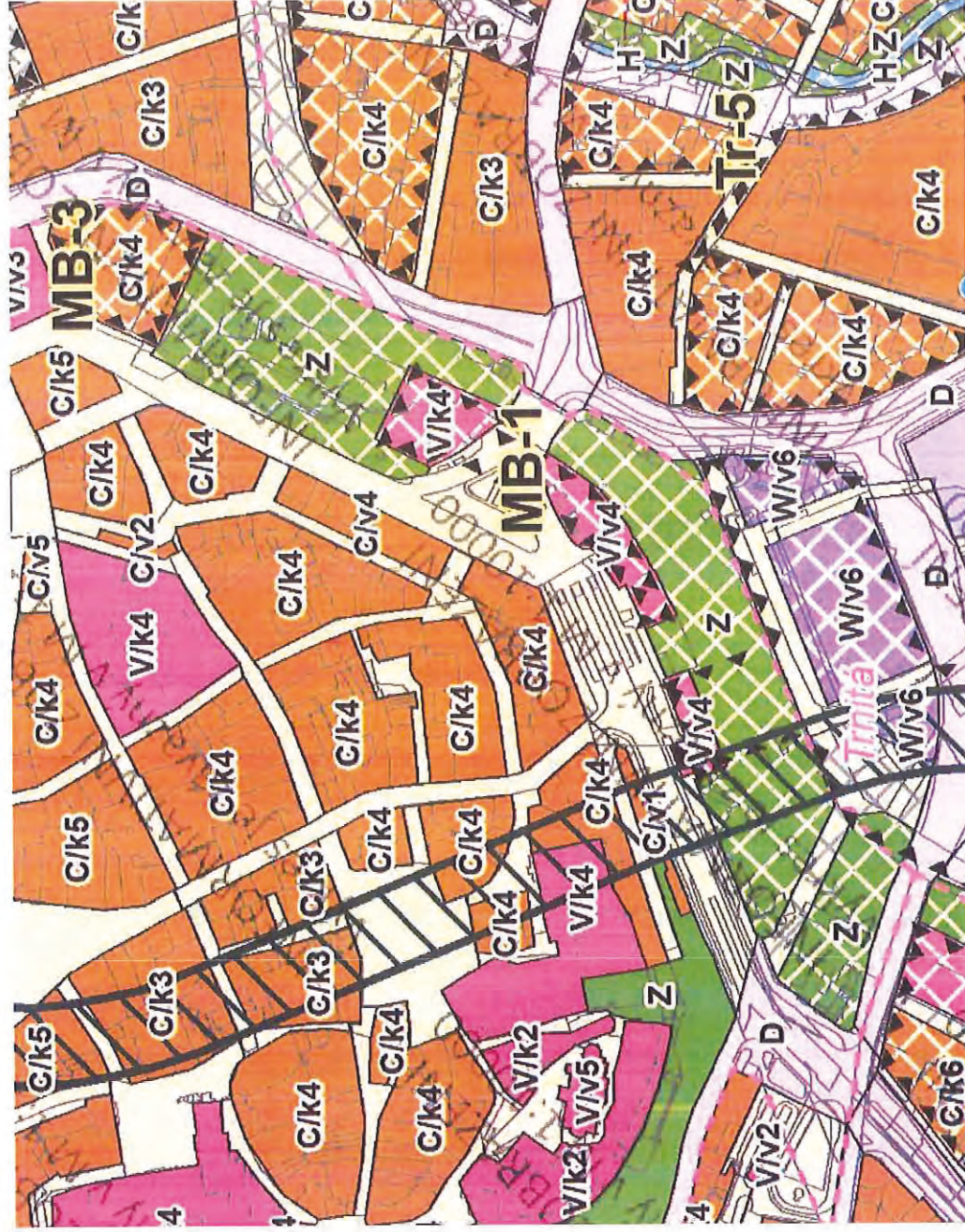
# PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN





# NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES



Z - pl. městské zeleně

V - pl. veřejné vybavenosti

k - kompaktní zástavba

4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m

MB-1 - rozvojová lokalita  
Městský ring: Nádražní - Benešova

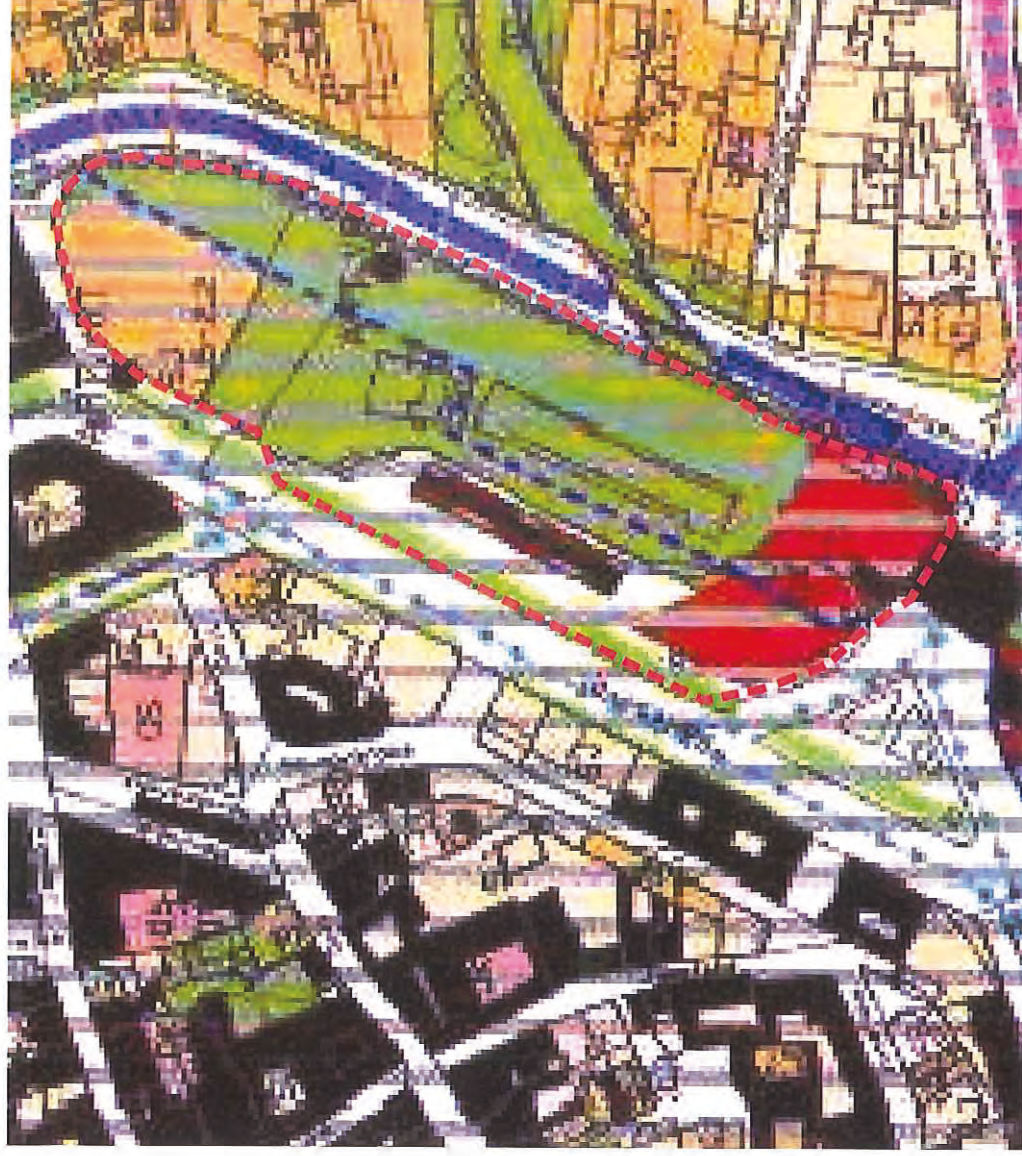
MB-3 - rozvojová lokalita Koliště -  
Benešova

MB/71 - SJKD - centrum (podzemní  
dráha)



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND

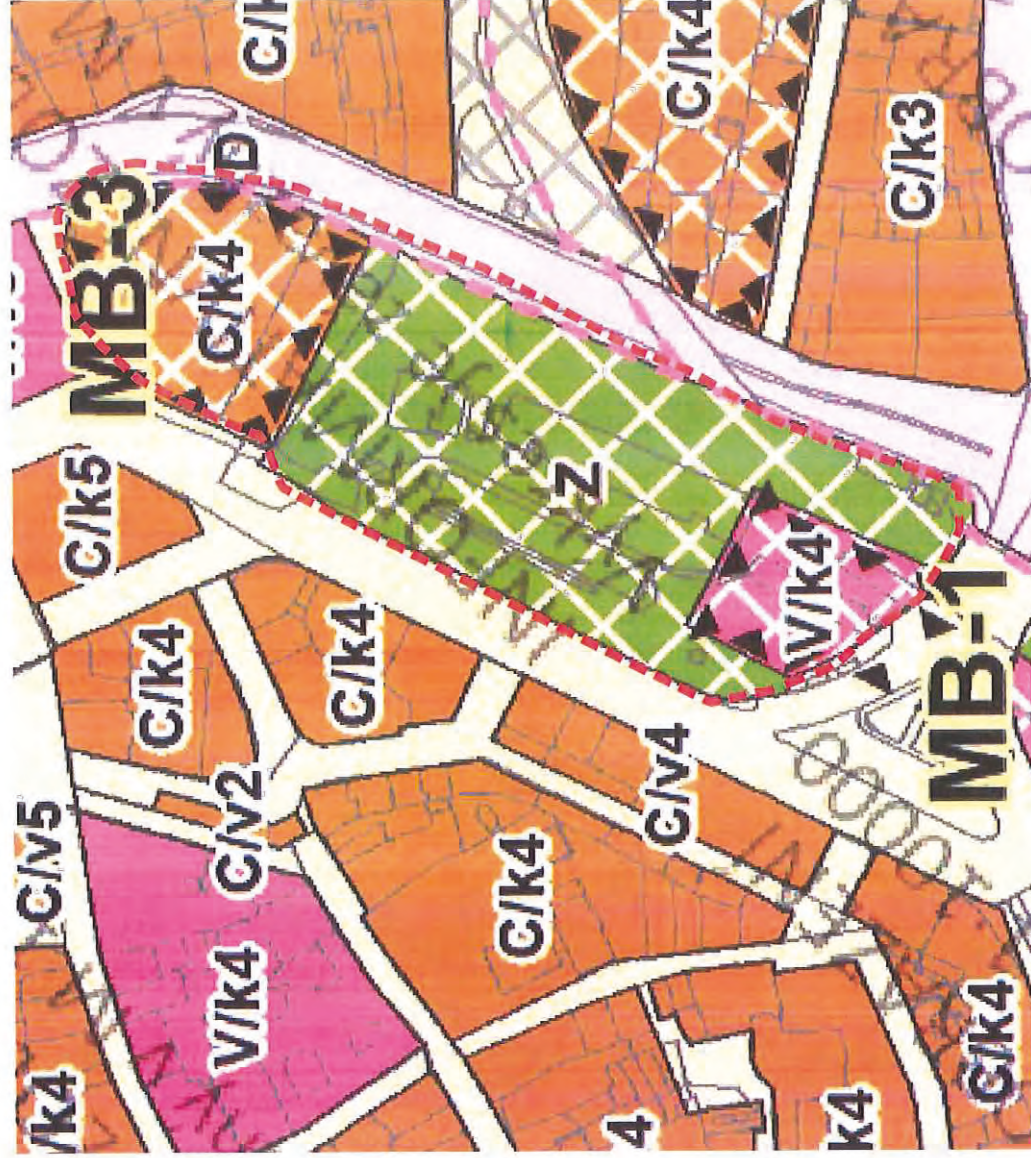


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
34%



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND

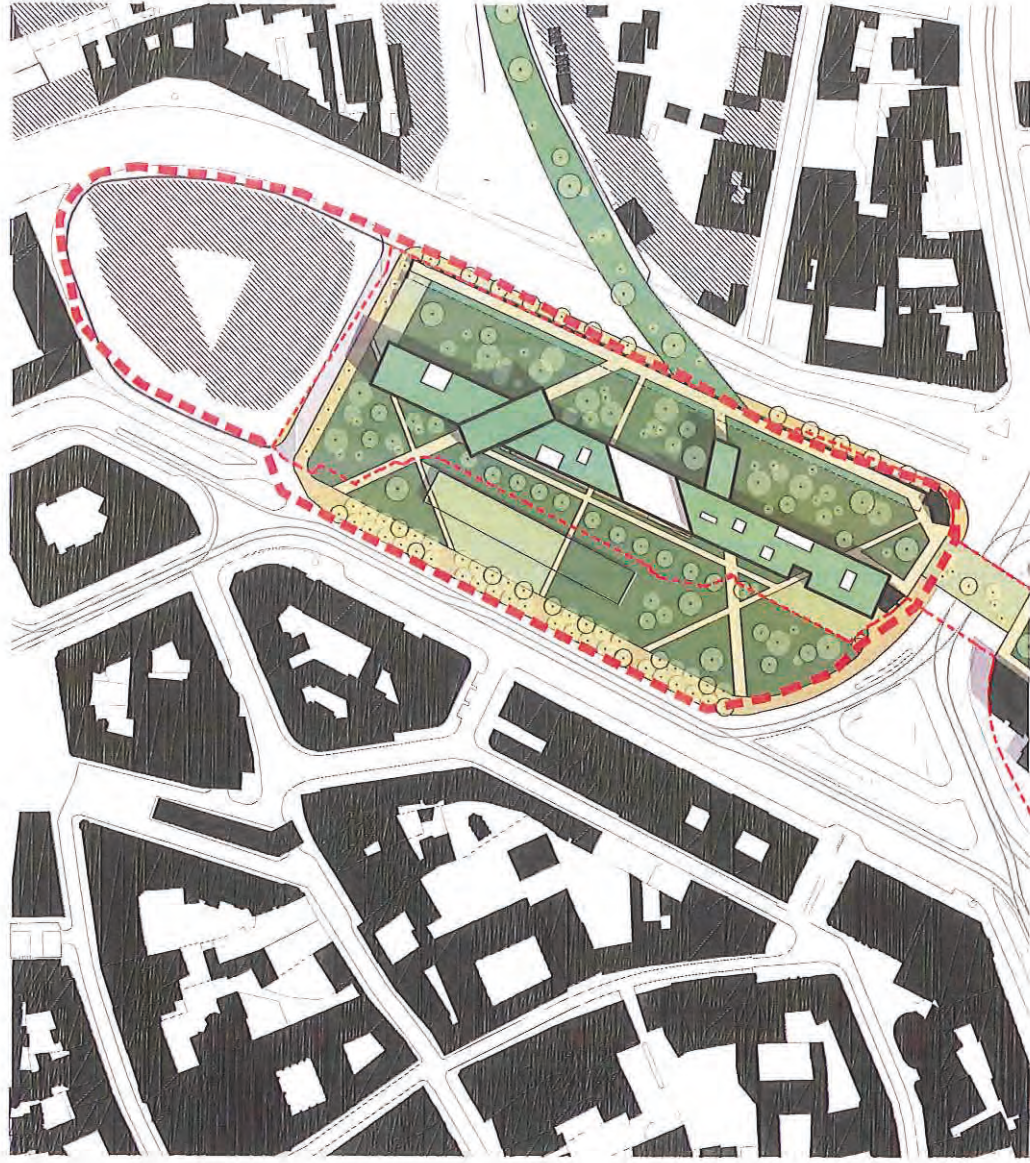


POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%



# POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND



POMĚR ZASTAVITELNÉ  
VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE  
36%



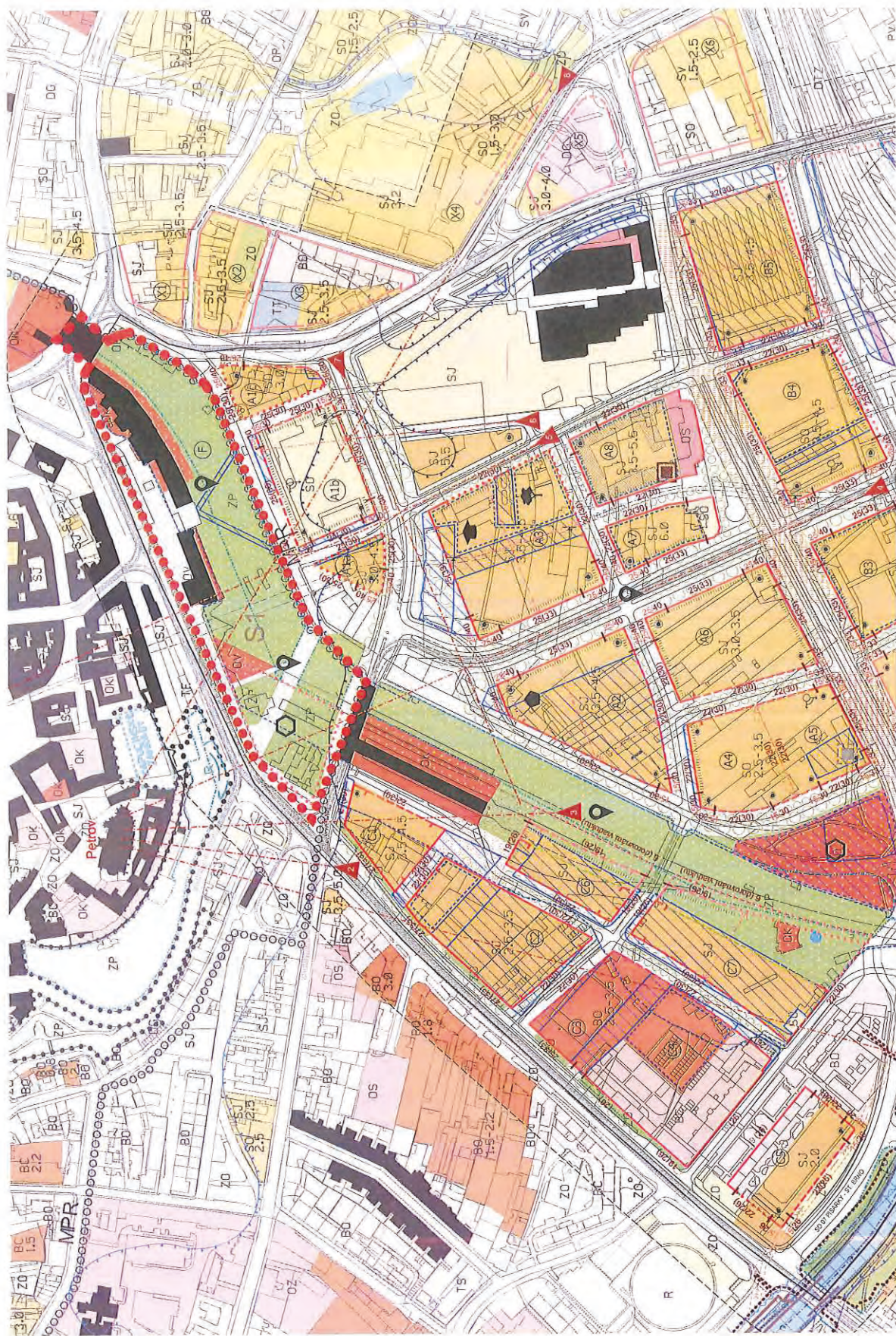






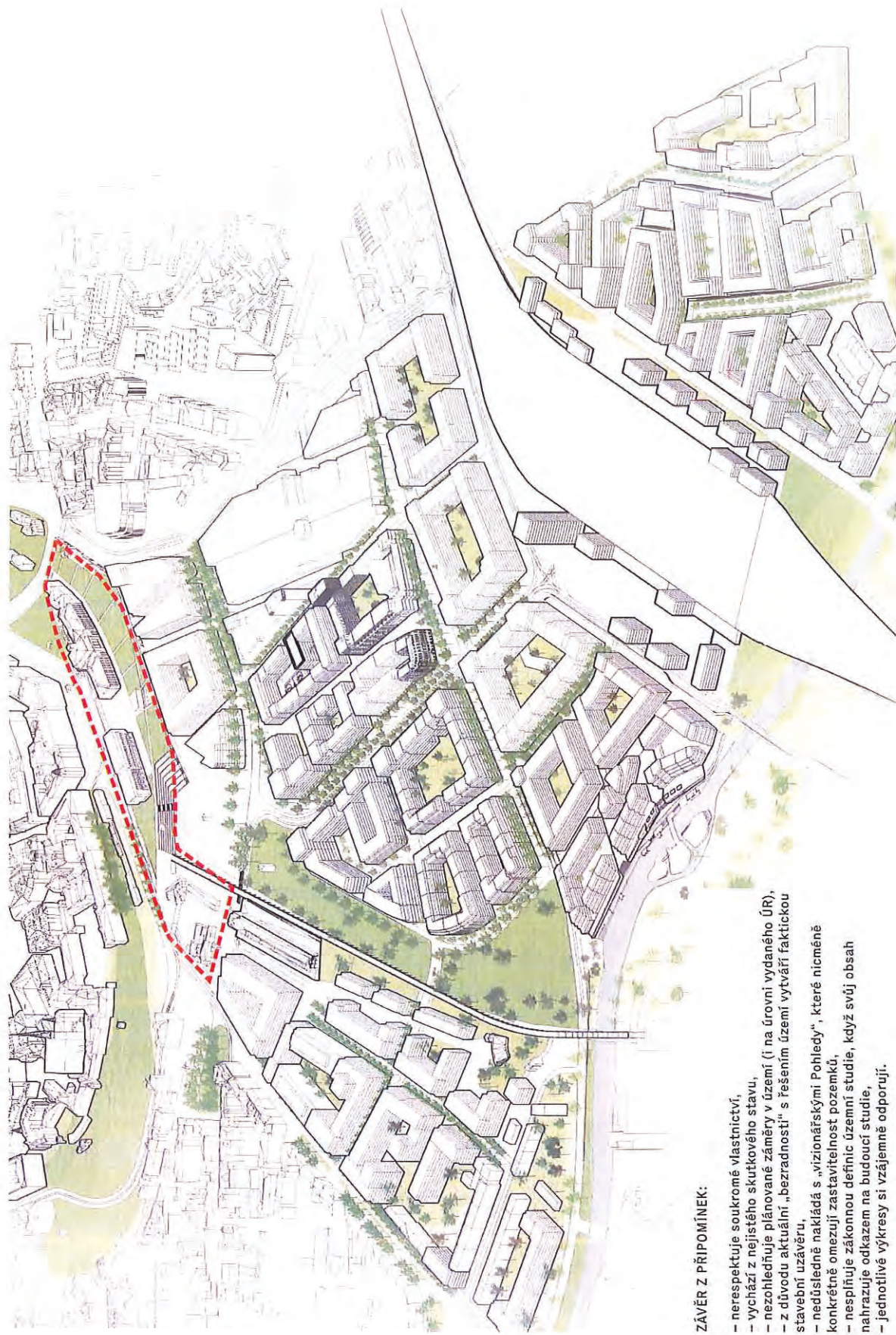


# ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018





## ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018



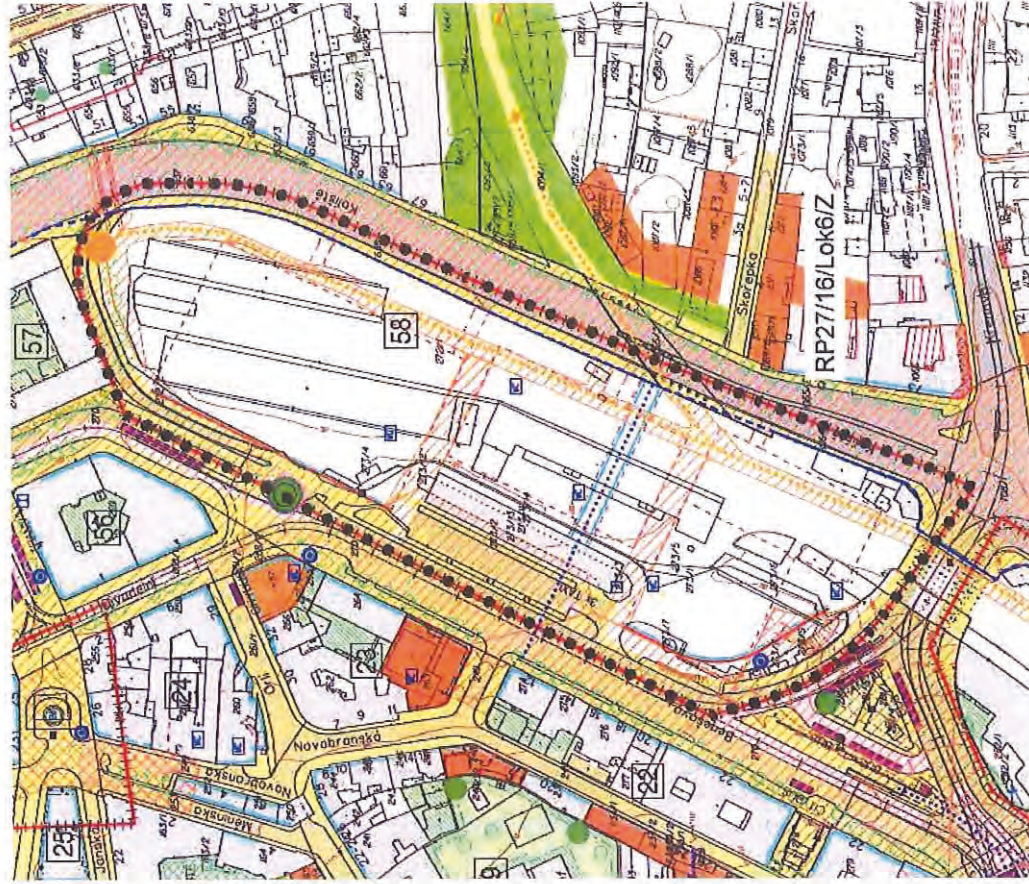
### ZÁVĚR Z PŘIPOMÍNEK:

- nerespektuje soukromé vlastnictví,
- vychází z nejistého skutkového stavu,
- nezohledňuje plánované záměry v území (i na úrovni vydaného ÚR),
- z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
- nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
- nespĺňuje zákonnou definici územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studii,
- jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.



# ZMĚNA REGULÁČNÍHO PLÁNU MPR

ZADÁNÍ ZMĚNY RP MPR BRNO V LOKALITĚ BLOKU Č. 58



## Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

k.ú. Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

### Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

### Cíl změny

Provést možnost zrušení vymezení tzv. režimní řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

### Požadavky na provedení

Provést možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimní řízené výstavby a navrhněte řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou skórepinu nástupišť autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na severovýchodním konci lokality převezmete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží;
- proveďte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě;
- návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území;
- řešte jiné vymezení VPS č. A5 a A6 – parkovací garáže se záčtynou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacity, severovýchodní část parkovacích kapacit řešte v souladu s územním „Palace CD“;
- respektujte vymezenou VPS č. A17 –závazné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravte;

Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.

Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

### Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav

Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016

Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007

Jiné podklady:

- DUR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016). oceněný návrh v vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

**Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vvhotočení:**

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném znění, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

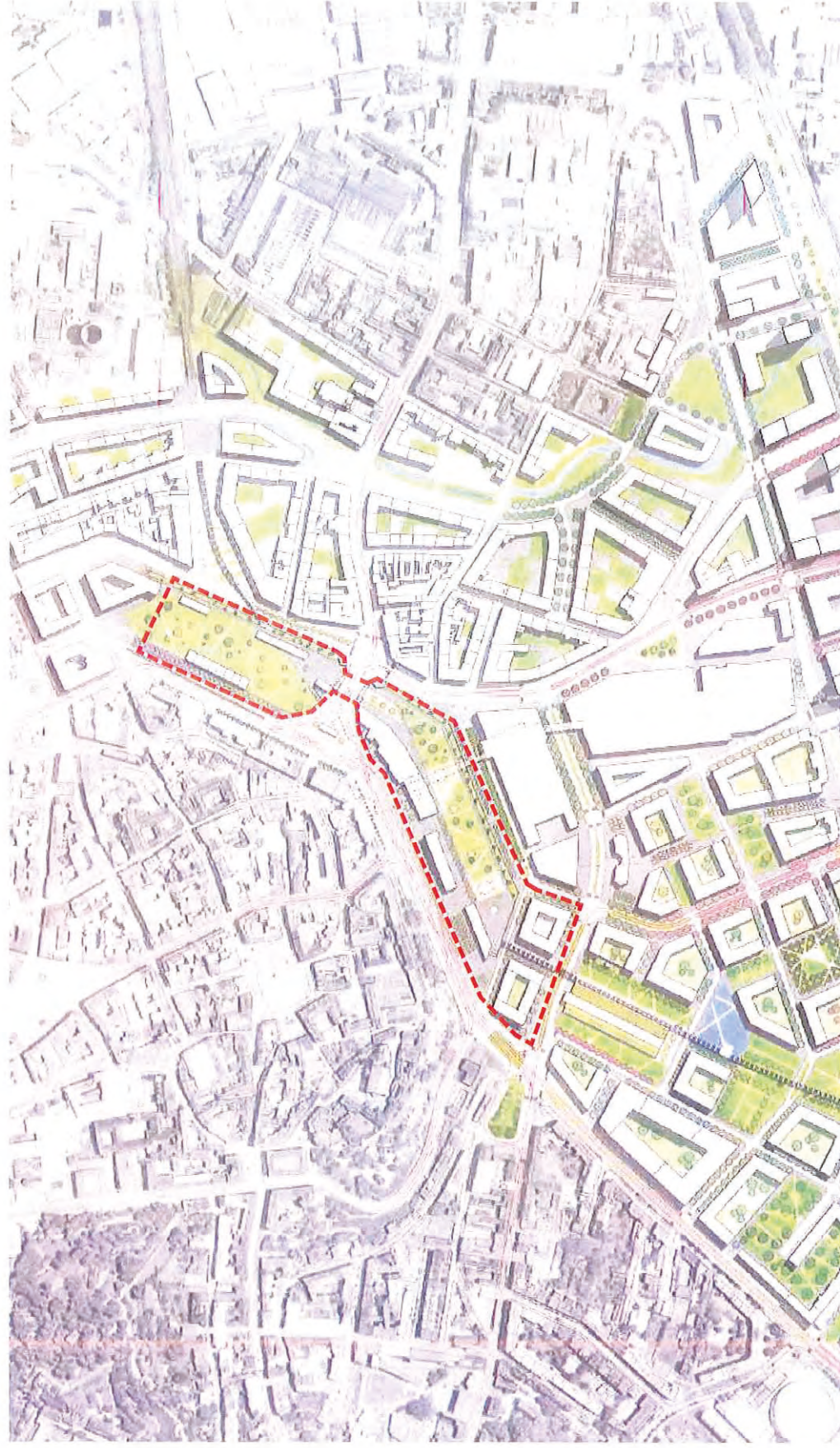
Příloha: orientační vymezení řešeného území změny



# BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK – PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO

[https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OU/PR/Ruzne/ZUB\\_urbanisticke\\_studie/ZUB\\_Reka\\_Dopracovani\\_Kolecek\\_Jura.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OU/PR/Ruzne/ZUB_urbanisticke_studie/ZUB_Reka_Dopracovani_Kolecek_Jura.pdf)





Vyhotovil: Toman Michal, Ing.  
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702 Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
OBEC: 582786 Brno LIST VLASTNICTVÍ 146  
KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

#### A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

#### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha	
KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>				
KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>				
KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>				
KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>				
KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>				
KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>				
KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>				
KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>				
KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>				
KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>				
KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>				
KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>				



KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>			
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>			
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>			
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>			
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>			
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>			
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>			
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>			
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	<i>nemovitá kulturní památka</i>
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>			
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>			
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>			
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>			
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>			
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

<i>Část obce, č.budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37 KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283 KN 284/1	<i>nemovitá kulturní památka</i>

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B***(neúplná data)*

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native,

**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 699**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava				
Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

Stavby			
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
 Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

---

*Parcela**BPEJ**Výměra[m<sup>2</sup>]*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*

**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**

*V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

---

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

---

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*



## **MMB/0719033/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje změnit funkční využití ploch určených pro zeleň v místě stávajících administrativních a skladových budov sloužících železnici pro občanskou vybavenost komerční z důvodu plánovaných záměrů. Tuto skutečnost podatel zdůvodňuje nerefluktováním stávající zástavby na pozemcích podatele, kterou nelze dle jeho názoru v souladu cíli územního plánování dále rozvíjet či využívat jako potenciál daného území. Tímto způsobem dle názoru podatele dochází k omezení vlastnického práva a to tím, že je omezováno užívání a přístup k parc.č. 272/1, k.ú. Město Brno a to z důvodu zrušení veřejně přístupné komunikace na pozemcích parc.č. 273/1 a 273/5, k.ú. Město Brno. Dle názoru podatele jsou dále plochy zeleně vymezeny v rozporu s ochranou kulturního dědictví - zastřešením autobusového nádraží od Bohuslava Fukse, které je v platném ÚPmB vymezeno plochou veřejného prostranství a plochou veřejné vybavenosti (OV).

Předmětné území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu - brněnské okružní třídy s veřejnými budovami a parky po odsunu železničního nádraží.

Návrh ploch zeleně a ploch pro občanské vybavení veřejné v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci a je v Návrhu nového ÚPmB vyjádřena způsobem, který odpovídá metodickému zpracování - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB, kdy dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území. V plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje. To umožňuje i budoucí zakomponování objektu od Bohuslava Fukse pro funkci, která bude souladná s regulativy ploch zeleně. Se zachováním stávajícího stavu v území za účelem provozování autobusového nádraží, jakožto se zachováním administrativních či skladových budov v majetku podatele se v daném území dlouhodobě nepočítá, jedná se o dočasné využití území. Území je určeno pro návrhové využití, tzn. pro změnu funkčního nebo prostorového uspořádání, pokud jsou pro tuto plochu stanovena. Užívání současného stavu využití do doby realizace výsledné funkce dle Návrhu nového ÚPmB, regulativy umožňují.

Na základě výše uvedeného se tedy nelze ztotožnit s tvrzením, že dochází k řešení, které je nepřiměřené, diskriminační či neproporcionální, neboť předmětný pás zeleně pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu vychází z koncepce rozvoje města i předchozích územních plánů, tato koncepce je tedy dlouhodobě známá a předvídatelná. Naplnění této koncepce brání pouze skutečnost, že zatím nedošlo k odsunu nádraží, což je v současné době intenzivně připravováno.

Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezení ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Zmiňované úpravy uspořádání funkčních ploch v rozvojové lokalitě MB-3 a v části rozvojové lokality MB-1 a navazujících ploch zeleně oproti stávajícímu ÚPmB, ke kterým přistoupil zpracovatel a které jsou napadány v předmětném podání, jsou činěny s cílem udržet a dále dotvářet nepřerušovaný pás zeleně vedoucí podél tzv. ringu – brněnské okružní třídy. Současná historická budova Magistrátu města v době svého vzniku plně odpovídala záměru umístit na hradebním okruhu významné městské budovy, byť jejím umístěním fakticky došlo ke znemožnění kontinuálního pokračování zeleně. Rozsah návrhové plochy v lokalitě MB-3 respektuje právo stavby na základě stavebního povolení. Další zabírání zeleného pásu v plné šíři je nežádoucí, proto došlo k dílčí úpravě (omezení) návrhové plochy pro občanskou vybavenost komerční v rozvojové lokalitě MB-1 při ul. Benešova. Jediné možné místo souvislého pokračování pěší promenády na hradebním okruhu v zeleni je možné pouze v místě stávajících železničních mostů či viaduktů; pro tento účel je vymezení návrhové plochy zeleně ZU v daném místě logické a jediné možné. Tyto úpravy jsou tedy činěny ve prospěch

*sledované koncepce. Sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do vlastnických vztahů.*

*Pořizovatel ověřil, že v lokalitě MB-3 byla zahájena stavební činnost v území již v r.2010 na základě stavebního povolení č.j. STU/0502270/000/002; jedná se tedy o lokalitu s právem stavby, které nový ÚPmB respektuje. Nelze se tedy ztotožnit s tvrzením, že došlo k zániku rozhodnutí o umístění, respektive povolení stavby CD paláce.*

*Jiné uspořádání ploch pro občanské vybavení veřejné a ploch zeleně při zachování sledované koncepce rozvoje území a proporcí těch ploch, není v souvislosti s další projektovou přípravou do budoucna vyloučeno.*

*V současné době námitce nelze vyhovět.*

## **Námitka č.2**

### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatelem je vnesena námitka systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílely na přípravě ÚPmB v dané lokalitě. Podatel svoje tvrzení odůvodňuje tím, že lze očekávat, že budou hájeny zájmy zaměstnavatele a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s. a Brno new station development, což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly v lokalitě umístěny na pozemky města (plánované muzeum holokaustu, budova CD paláce) zatímco plochy zeleně na pozemky podatele. S uvedeným se nelze ztotožnit, což prokazuje vyhodnocení námitky č. 1. V území je sledována dlouhodobá koncepce území, která nebyla dosud naplněna z důvodu přípravy odsunu nádraží. Podatel je dlouhodobě známo, že vlastní pozemky s funkčním využitím pro zeleň. Vymezení funkčního využití pro zeleň a veřejnou vybavenost představuje rovněž veřejný zájem, tedy také legitimní cíl, který může Návrh ÚPmB sledovat.*

## **Námitka č.3**

### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Podatel žádá o vypuštění plochy přestavby P.146.*

*Požadavek na vymezení ploch podle významu je jedním z požadavků a definovaných pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek ve znění platném při zpracování Návrhu nového ÚPmB a to na celém katastrálním území města; z tohoto důvodu nemůže být vymezení této plochy vypuštěno. Nelze se tedy ztotožnit s uvedeným, že není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována a k čemu slouží či jaké z ní plynou regulace.*

*Námitce tak nelze vyhovět.*





mmb1es8f18dac9

25  
N  
462

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		NÁVRH Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)	
Identifikační údaje podatele			
Právnícká osoba			
Název společnosti	České dráhy, a.s.		
Identifikační číslo	709 94 226		
Sídlo	Ulice a číslo orientační Nábřeží L. Svobody 1222	PSČ 110 15	Město Praha
E-mail: Michal.Toman@cd.cz	DS:	tel. č.: 720 956 713	
Nejsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  Katastrální území Město Brno, pozemky parc. č. 1338/1, 1338/2, 1338/3, 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1338/7, 1338/8, 1338/9, 1338/10, 1338/11, 1338/12, 1338/13, 1338/16, 1338/17, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/34, 1338/36, 1338/61, 1340/2, 1356, 1378, 1379, 1380, 1381.		
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)			
Městská část	Brno–střed		
Katastrální území	Město Brno		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1338/1, 1338/2, 1338/3, 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1338/7, 1338/8, 1338/9, 1338/10, 1338/11, 1338/12, 1338/13, 1338/16, 1338/17, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/34, 1338/36, 1338/61, 1340/2, 1356, 1378, 1379, 1380, 1381		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-4		
Text námítky včetně ODŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prezentace Architektonicko-urbanistické studie NOVÉ SADY BRNO, 2020,</li> <li>- vyjádření k architektonicko-urbanistické studii NOVÉ SADY BRNO, 2020.</li> </ul>			
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh.....			



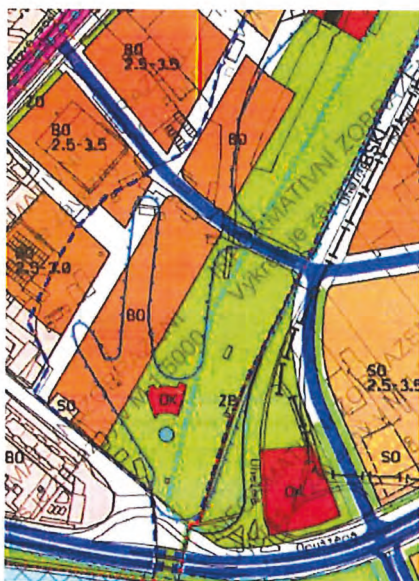
## LOKALITA BÝVALÉHO UHELNÉHO NÁDRAŽÍ

### Stávající faktický stav

Jedná se o lokalitu bývalého uhelného nádraží. Součástí této lokality je mimo jiné soubor historických staveb technické infrastruktury obsahující např. budovu bývalého depa, výtopnu, vodárenskou věž, kruhové vahadlo točny v tělese náspu před depem, trojici železničních násupů včetně jejich ukončovacích zdí, dvojici zaklenutých tunelů v tělese východního náspu, administrativní drážní budovu a dva drážní objekty.

### Stav dle platného územního plánu města Brna

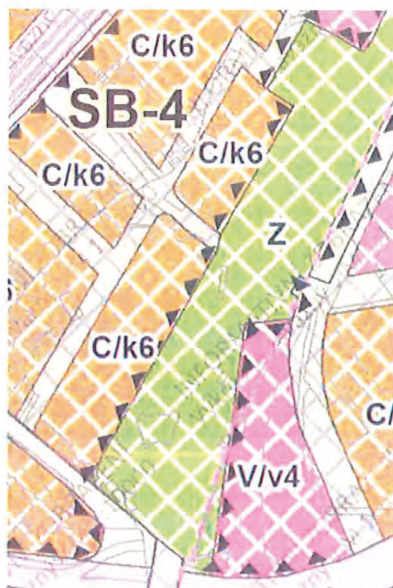
Část pozemků je umístěna v návrhové ploše BO (plochy stavební všeobecného bydlení, funkční typ všeobecného bydlení). Zbýlá část pozemků je umístěna v návrhové ploše ZP (plochy nestavební volné, plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Točna je umístěna v návrhové ploše OK (plochy pro veřejnou vybavenost, funkční typ kultura).



Obrázek 1: Platný územní plán města Brna

### Stav dle původního návrhu nového územního plánu

V původním návrhu územního plánu byly plochy plánovány jako plochy C/k6 (plochy smíšené obytné). Zbytek dané lokality byl navržen jako plocha Z (plocha městské zeleně).

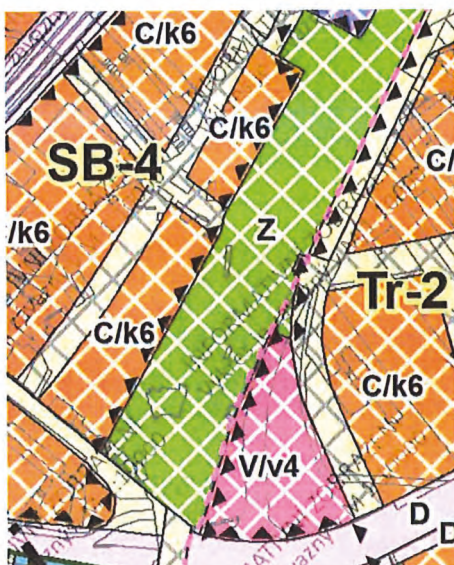


Obrázek 2: Původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020



### Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

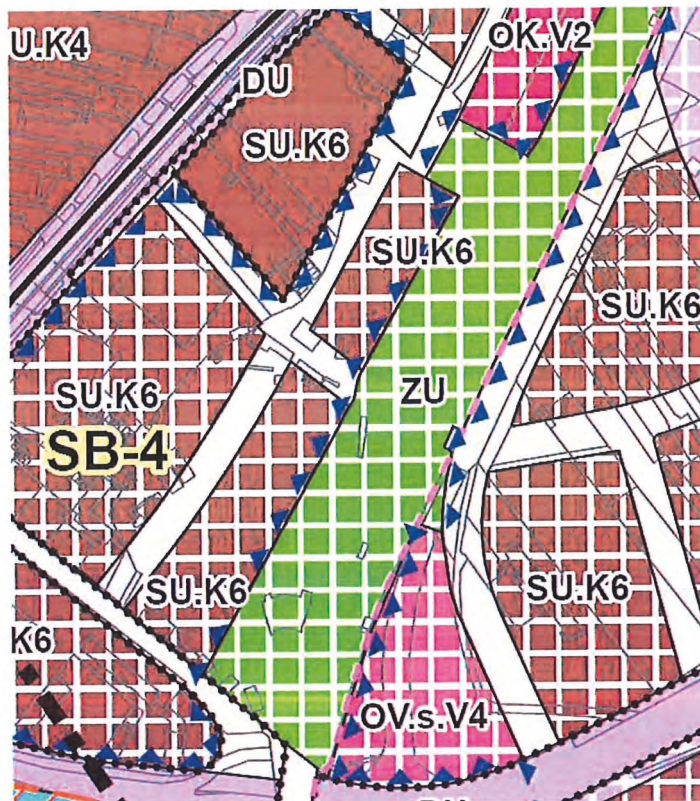
V dané lokalitě došlo ke zvětšení plochy V/v4 (plocha veřejné vybavenosti) v rozvojové lokalitě Tr-2 Nová čtvrť Trnitá zmenšením plochy městské zeleně Z v sousední rozvojové lokalitě SB-4; jinak beze změny. Podatel v minulosti analogicky vznesl námitku k potřebě obdobného rozšíření zastavitelných ploch rozvojové lokality SB-4 až k historickému viaduktu, tak jako se stalo na městských pozemcích na druhé straně dnešní železniční dopravní cesty.



Obrázek 3: Aktualizovaný návrh územního plánu města Brna z roku 2021

### Stav dle nového návrhu územního plánu (2024)

V dané lokalitě došlo ke změně plochy městské zeleně Z na plochu ZU (zeleň všeobecná). Plochy C/k6 (plochy smíšené obytné) v původním návrhu ÚPmB jsou změněny na plochy SU.K6 (Plochy Smíšené obytné všeobecné).



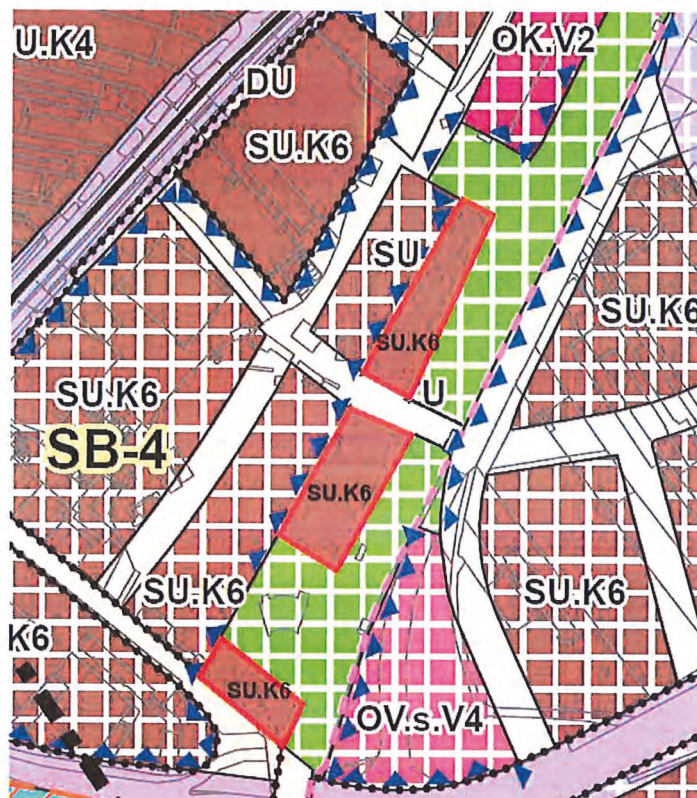
Obrázek 4: NÁVRH Územního plánu města Brna (2024)



### Investiční záměr podatele

V dané lokalitě plánujeme výstavbu nového bytového komplexu. Ve svých investičních záměrech jsme vycházeli ze záměrů města Brna, jehož cílem je podle schválené Územní studie „Jižní čtvrť“ vytvoření územních podmínek pro vybudování živé a zabydlené městské čtvrti. V návaznosti na zpracovanou ÚS „Jižní čtvrť“ žádáme o rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné SU směrem k viaduktu dle uliční čáry z výkresu B.09 Výkres regulativů. V samotné funkční ploše SU je požadováno určité, ne malé, procento zeleně intenzivní a tím skrytě dochází ještě k dalšímu rozšiřování ploch zeleně v předmětném území. Samotný požadavek na zastoupení zeleně v navrhované funkční ploše zajistí dostatek zeleně a o to více je neodůvodněný tak velký rozsah návrhu plochy zeleně ZU.

Dále upozorňujeme, že v platném územním plánu je vymezeno dopravní propojení mezi ulicemi Uhelná, a ještě neexistující ulicí Malá Amerika (prodloužení ulice Fuchsova). V návrhu nového územního plánu toto propojení chybí.



Obrázek 5: Návrh úpravy návrhu územního plánu (2024)

### PRÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

**České dráhy, a.s.**, IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, jsou vlastníkem nezanedbatelného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, které jsou v dnešní době využívány zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem **budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití.**

**Brno new station development, a.s.**, IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které **má předkupní právo na všechny dotčené pozemky.** Brno new station development, a.s., se tedy v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námitky týkají.



## NÁMITKY

Podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona může každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění.

Podle relevantní judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54) se může soud námitkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce zabývat v řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správního pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy **obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.**

S ohledem na výše uvedené tímto podáváme následující aktualizované námitky, a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na znění všech námitek společnosti České dráhy, a. s., již v minulosti podaných k této lokalitě.

Konkrétně:

- požadujeme zvětšit plochu rozvojové lokality SB-4 směrem k historickému viaduktu;
- požadujeme proporcionálně vážit veřejné a soukromé zájmy v území a nediskriminovat soukromé vlastníky na úkor vlastníků veřejných;
- požadujeme revizi funkčního využití pozemků – plochy zeleně všeobecné ZU; tj. buď rozšíření plochy smíšené obytné všeobecné SU na úkor celé plochy zeleně všeobecné ZU s podmínkou prostorového uspořádání, která stanoví minimální podíl zeleně v území, anebo rozšíření plochy smíšené obytné všeobecné SU na úkor části plochy zeleně všeobecné ZU tak, aby mohl být realizován výše popsáný a graficky vymezený investiční záměr podatele;
- požadujeme vyjmutí ploch pod památkově hodnotnými stavbami v jižní části lokality z ploch zeleně všeobecné ZU;
- vypuštění plochy přestavby P.121;
- vznášíme námitku systémové podjatosti.
- upozorňujeme na chybějící část dopravního propojení mezi ulicemi Uhelna a budoucí ulicí Malá Amerika
- Požadujeme doplnění možnosti náhrady zastoupení zeleně požadované v navrhované funkční ploše ve funkční ploše ZU

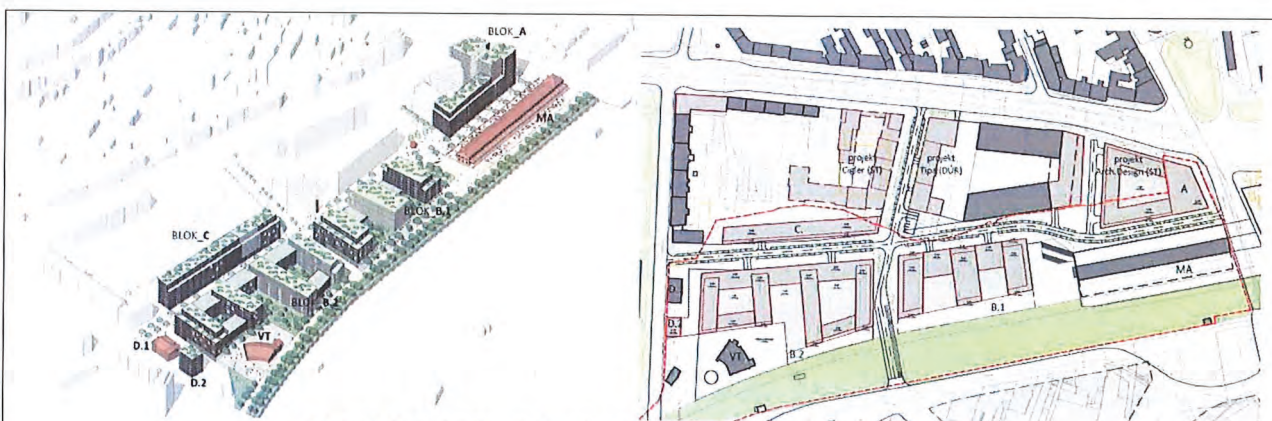
## ZDŮVODNĚNÍ

### *Zvětšení rozvojové lokality SB-4 směrem k historickému viaduktu*

V návrhu nového územního plánu je rozvojová lokalita charakterizována jako přestavbové území, ve kterém jsou navrženy plochy smíšené obytné s cílem vytvořit polyfunkční část města v návaznosti na protější zástavbu Nových sadů a železničního viaduktu. Ten se stane rozhraním Starého Brna a nově založené čtvrti Trnitá. Lokalita navazuje na rozsáhlé plochy zeleně všeobecné (park na bývalém železničním viaduktu), které budou sloužit pro rekreaci a ztotožnění se s místem budoucích obyvatel.

Jelikož s výše uvedenou charakteristikou této lokality v zásadě souhlasíme, nechali jsme v návaznosti na tento záměr města zpracovat vlastní architektonicko-urbanistickou studii NOVÉ SADY BRNO 2020 od CMC ARCHITECTS, která jednoznačně doporučila stavebně využít uvolněný prostor a rozšířit plochy SU.K6 (stavební plochy smíšené) až k historickému viaduktu.

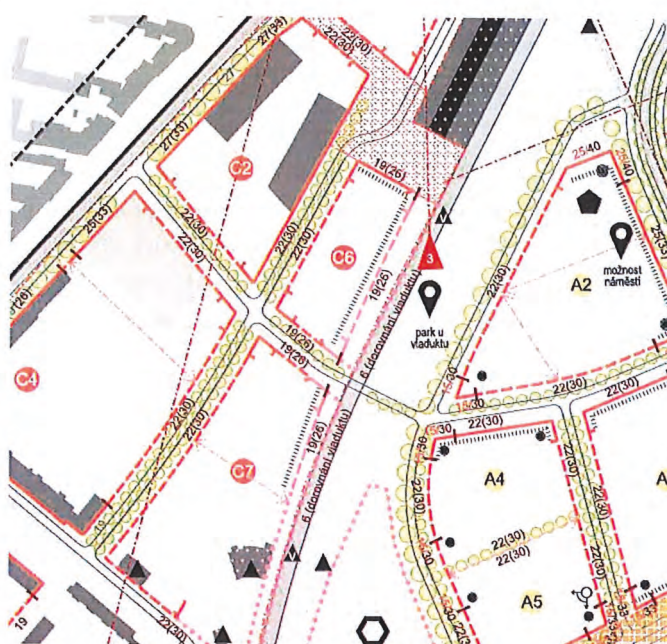




Obrázek 4: Architektonicko-urbanistická studie NOVÉ SADY BRNO, 2020

Autor studie: CMC ARCHITECTS, a.s.

Takové rozšíření rozvojové lokality SB-4 bylo konzultováno a připravováno v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna (KAM) a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii „Jižní čtvrť“ – viz výřez z výkresu B.09 Výkres regulativů.



Obrázek 5: ÚS Jižní čtvrť, B.09 Výkres regulativů

Navázání na budoucí zástavbu a rozšíření parteru blíže k plánovanému parku na tělese historického viaduktu zvýší atraktivitu dané lokality, aniž by byla narušena funkce zamýšleného zeleného bulváru. Takové řešení se jeví jako ekonomické a logické využití daného území. Navíc dává možnost v tomto přestavbovém území vytvořit zdání přirozeně rostlé fronty domů a navázat na uliční čáru zahájenou existujícím objektem „Malá Amerika“.

Zároveň upozorňujeme, že na dotčených nemovitostech bylo Ministerstvem kultury ČR zahájeno řízení o prohlášení nemovitostí, jako součást tzv. Uhelného nádraží Brno, za kulturní památku, č. j. MK 4731/2015 ze dne 19.8.2015. Zejména upozorňujeme na objekt na pozemku p. č. 1381 (k.ú. Staré Brno), který je v návrhu územního plánu zařazen do plochy zeleně všeobecné ZU. Bez rozšíření plochy smíšené obytné všeobecné SU podél ulice Křídlovické až k železničnímu mostu přes řeku Svatku nebude možné daný objekt nijak spravovat a využívat. Probíhající řízení na prohlášení objektu za historický tím postrádá jakékoliv opodstatnění a dlouhodobě bude odsouzen pouze k chátrání.

Ohledně vedení plochy zeleně všeobecné ZU přes stávající historické a řádně povolené památkově hodnotné stavby v jižní části lokality je třeba sice uvést, že plocha zeleně zde je vymezena i za stávající územně



plánovací dokumentace, avšak výlučně z toho důvodu, že stávající územně plánovací dokumentace nerespektovala faktický stav v území. Na to reflektuje také judikatura Nejvyššího správního soudu, která sice akcentuje kontinuitu v procesu územního plánování, avšak současně uvádí, že ke změně funkčního určení ploch může dojít právě s ohledem na skutečnosti, že původní řešení bylo věcně nesprávné anebo vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (zde se zájmem na ochraně kulturních památek). Z plochy zeleně všeobecné ZU je tak třeba vyjmout nejméně tu část, která vede přes řádně povolené památkově chráněné budovy v jižní části lokality.

#### *Nepřiměřenost zásahu do práv (budoucího) vlastníka*

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesu územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že územní plánování je složitý proces, o němž rozhoduje obec ve své samostatné působnosti a při jehož pořizování musí dodržet příslušná ustanovení zejména stavebního zákona, ale i celé řady dalších zákonů. Výsledný územní plán musí totiž vyjadřovat rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků nemovitých věcí i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Podle další judikatury Nejvyššího správního soudu je třeba již v řízení o návrhu územního plánu od počátku zkoumat proporcionalitu zásahu do vlastnických práv jednotlivců z hlediska veřejného zájmu na změně funkčního využití dotčeného území. V průběhu procesu pořizování a schvalování územního plánu musí být brána v potaz ústavní práva jednotlivců, a zejména pak v případě, že podají proti navrženému řešení námitky, je třeba ho přezkoumatelným způsobem zdůvodnit a s námitkami se vypořádat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015–38).

Z uvedené judikatury tedy vyplývá, že ani v případě, že by existoval nějaký legitimní důvod opřený o zákonem vymezené cíle, pro který by musela být v území vymezena lokalita a výraznějším zastoupení zeleně, je povinností pořizovatele, potažmo obce při takovém vymezení plochy zeleně zohledňovat soukromé zájmy a ústavně zaručená práva jednotlivců a zasahovat do nich pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli.

Stejného cíle by přitom bylo možné jistě dosáhnout i prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání formou stanovení podílu zeleně, jak ostatně je činěno i u všech ploch smíšených obytných všeobecných SU. V případě, že by byla tedy plocha zeleně všeobecné ZU nahrazena plochou smíšenou obytnou všeobecnou SU, bylo by možné téhož cíle dosáhnout tak, že se v daném případě vymezí vyšší procento požadovaného zastoupení zeleně, případně se vymezí požadavek na průchodnost území. Tím dojde k naplnění (zatím nikde nedeklarovaného ani neprokázaného) zájmu na stanovení pásu s širším zastoupením zeleně a současně dojde i k minimalizaci zásahů do veřejných zájmů a práv jednotlivců.

Vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území je totiž nejen v rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturních památek, kdy se v území nachází pozemky a stavby, které jsou památkově hodnotné a o kterých je vedeno řízení o prohlášení za kulturní památku. Zejména je vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území v rozporu s předem deklarovaným a průběžně s obcí konzultovaným záměrem vybudovat v místě bytovou zástavbu.

Jak vyplývá z výše uvedené judikatury, jednotlivé fáze schvalování územního plánu jsou detailně upraveny a jsou na ně kladeny přísné zákonné požadavky, aby se výsledný územní plán pohyboval v určitých urbanistických, ekologických či ekonomických mantinelech (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Navrhované řešení v uvedené lokalitě však sice může být vyhovující z hlediska ekologických mantinelů, avšak zcela ignoruje ekonomické mantinely zvoleného řešení, tj. udržitelnost navrhovaného způsobu řešení. Vlastník je z jedné strany tlačěn v ploše smíšené obytné všeobecné na dodržení minimálního podílu zeleně v rozsahu 30 %, kdy musí redukovat svůj záměr tak, aby byl schopen tento regulativ dodržet. Na druhé straně však nemůže svůj záměr prostorově upravit tak, aby



byl z ekonomického hlediska racionální, když jihovýchodně od lokality je navrhován excesivně široký pás plochy zeleně všeobecné ZU (který vlastně popírá nutnost vymezení 30 % podílu zeleně v sousední ploše smíšené obytné všeobecné SU, neboť ta bude v lokalitě zastoupena nad míru). Výsledný územní plán tak v rámci dané lokality vybočuje z ekonomických mantinelů a znemožňuje tak fakticky záměry v lokalitě realizovat.

V případě, že by pořizovatel, potažmo obec trvala na vymezení plochy zeleně všeobecné ZU v území, je nezbytné, aby bylo možné konzultovaný záměr investora, který je v souladu též s územní studií pro dané území, realizovat, tj. posunout plochu smíšenou obytnou všeobecnou SU v konfliktních místech na úkor plochy zeleně všeobecné ZU, jak je zobrazeno na výše přiloženém obrázku.

#### *Nediskriminace soukromých zájmů*

Jak bylo uvedeno výše, každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Při zvažování naplnění těchto kritérií je třeba přihlížet také k vlastnickým vztahům v daném území.

Přestože souhlasíme, že vytvoření/zachování odpovídajícího veřejného prostoru, a zejména zelené infrastruktury v centru města, je nepochybně žádoucí, máme za to, že při plánování jeho rozsahu **musí být zohledněny komplexně vlastnické vztahy v daném území, a to jak stávající, tak i případné budoucí.** Ignorování této skutečnosti může mít paradoxně za následek petrifikaci řešeného území, čím se proces územního plánování zcela míjí zamýšleným účinkům.

**Žádný vlastník nemovité věci nemůže být nikdy donucen odstranit své stavby na úkor realizace zeleně.** Může tak dojít k zablokování revitalizace celé lokality, neboť současné stavby nebudou moct být jakkoli modernizovány a ochota vlastníků investovat do takového majetku nebude velká.

**Návrh územního plánu tedy nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.**

Plánování veřejných prostranství nesmí být v první řadě diskriminační a už vůbec nesmí explicitně zvýhodňovat veřejné vlastníky na úkor těch soukromých, kterým je pak omezováno jejich zákonné vlastnické právo v řešeném území. Zdá se být diskriminační, pokud plochy např. zeleně všeobecné jsou navrhovány převážně na pozemcích soukromých vlastníků, když v té samé lokalitě jsou ve prospěch zpracovatelů blízkých subjektů navrhovány plochy komerčně využitelné. Nadto, pokud takové řešení není náležitě zdůvodněno. Jako příklad lze uvést pozemky v k. ú. Trnitá p. č. 815/1 (vlastník Brněnské komunikace, a. s.) a p. č. 815/2 (vlastník město), kde upravený návrh nového územního plánu právě rozšiřuje zastavitelnost ploch ve veřejném majetku.

Prakticky všechny pozemky vlastněné v současnosti Českými drahami, a.s., a nyní využívané jako železniční dopravní cesta, jsou tak navrženy do ploch zeleně všeobecné. Zpracovatel zřejmě vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že tyto pozemky musejí sloužit jen veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost a funkční využití.

Proti danému postupu by nešlo nic namítat, pokud by se však jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V tomto případě – s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s. – jsou, a nadále budou, pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným“ bude ekonomicky zcela ztrátové. Například výsadba a údržba zeleně je z podstaty věci na pozemcích soukromého vlastníka vyloučena, když se jedná o funkční využití zcela ztrátové, byť společensky jistě přínosné. Vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka tak povede pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě



nebude, tak jak tomu bylo posledních 25 let, kdy dotčené plochy sice byly funkčním využitím určeny jako zeleň, nicméně fakticky tam nikdy nebyla.

**Diskriminace je nejvíce zřejmá z vymezení ploch vyvlastnění, které jsou umístěny výhradně na pozemcích Českých drah, a.s.** (srov. další námítky Brno new station development, a.s., a námítky Českých drah, a.s.).

Judikaturou Nejvyššího správního soudu, týkající se soudního přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem, byl vytvořen tzv. algoritmus soudního přezkumu, který zmiňuje rovněž otázku diskriminace (viz rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. 740/2006 Sb. NSS).

Ačkoli správní soudy nejsou oprávněny posuzovat vhodnost funkčního využití konkrétní lokality, nic jim nebrání též posoudit, zda zvolené řešení není v rozporu s požadavky hmotného práva, popř. zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o **řešení ve vztahu k podatelům zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** (tzv. pátý krok algoritmu přezkumu opatření obecné povahy).

Správní soudy jsou tedy povolány zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a (z toho plynoucím) omezením dotčených vlastníků nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. **Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé** (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil již v rozsudku č. j. 2 Ao 4/2008-88).

#### *Námítka systémové podjatosti*

**Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.**

Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro něž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky** (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. systémové riziko podjatosti. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná **nadkritická míra systémového rizika podjatosti**. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.



NSS ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodními počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.**

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu v dané lokalitě.** Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new station development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele.

V Brně dne 31. 7. 2024

Ing. Pavel  
Vrchota  
Podpis: .....

Digitálně podepsal Ing. Pavel  
Vrchota  
Datum: 2024.08.05 14:09:37 +02'00'



# NOVÉ SADY BRNO

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE



**CMC**ARCHITECTS

14.08.2020

# NOVÉ SADY BRNO

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ  
Nové Sady Brno

## ZADAVATEL

Brno new station development a.s.  
Benešova 703/21  
602 00 Brno  
IČ: 277 23 607

## ZPRACOVATEL

CMC architects, a.s.  
Jankovcova 1037/49  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
IČ: 261 45 359  
Kontaktní osoba Ing. arch. Evžen Dub  
evzen.dub@cmca.cz

## Autoři návrhu:

Akad. arch. Vít Máslo, ČKA  
Dipl. arch. David R. Chisholm, ČKA

## Projekční tým:

Ing. arch. Pavel Paseka, ČKA  
Ing. arch. Jan Svoboda  
Ing. arch. Anna Peteráková

## DATUM ZPRACOVÁNÍ

02-08/2020



## **OBSAH**

**01\_**TEXTOVÁ ČÁST

**02\_**ANALÝZA ÚZEMÍ A PODKLADŮ (ÚP/ÚS/archiv)

**03\_**SROVNÁVACÍ TABULKA BILANCÍ

**04\_**NÁVRHOVÁ ČÁST (koncept / situace / půdorysy)

**05\_**PROVĚŘOVANÉ VARIANTY ZÁSTAVBY  
(nerespektující stav ani návrh ÚPmB, ani ÚS)

**06\_**VIZUALIZACE (hmotové řešení)

**07\_**TABULKA BILANCÍ A ETAPIZACE

# 01\_textová část



# NOVÉ SADY BRNO

## ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

Architektonicko-urbanistická studie řeší v detailnějších souvislostech prostorové a provozní vztahy v území Nové Sady Brno na pozemcích Českých drah. Toto užší řešené území je vymezeno ulicemi Úzká, Nové Sady, Křídlovická a Uhelná. V tomto území jsou prověřeny možnosti rozvoje vzhledem ke všem známým souvislostem, blízkým nebo přímo navazujícím záměrům. Prezentované řešení vychází z platného územního plánu města Brna (ÚPmB), s tím, že v konkrétních místech již predikuje či navrhuje úpravy v rámci změny ÚPmB. Mělo by tak dojít k narovnání nevhodných řešení způsobených jak samotným ÚPmB, tak dalším navazujícím rozhodováním v lokalitě. Cílem by měl být návrh logické, geometricky jednoduché a funkčně promyšlené regulace území.

Prověřovací studie také zohledňuje základní prostorové a kompoziční vztahy rozpracované v projednávaném územní studii zpracovávané Kanceláří architektů města Brna (KAM). Tato územní studie není evidovaným územně plánovacím podkladem a je stále ve fázi zpracovávání. Vzhledem k detailnímu prověření celého území jsou tedy v několika konkrétních místech doporučeny úpravy ÚS (úprava trasování stavebních čar, lokální upuštění od požadavku na ustoupená podlaží apod.). V obecném principu jsou ovšem obě studie v souladu.

Velkou nejasností v celém území je násyp drážního tělesa. Existuje několik variant, jak bude celý tento prostor v budoucnu řešen. Žádná z nich ovšem není jednoznačná, což komplikuje koncepční uvažování o rozvoji celého území i samotné projekční práce. V prezentované architektonicko-urbanistické studii je znázorněna varianta, která uvazuje s existencí a částečným odhalením historického viaduktu, který by měl být v zemním valu zachován. Z druhé strany je pak naržena zástavba přiléhající k tomuto viaduktu. Počítáme ovšem i s možností, že celý násyp zůstane v současném rozsahu a k odhalení viaduktu nedojde.

V místě dnešního vedení železničního kolejiště je pak uvažováno s vytvořením lineárně orientovaného veřejného prostranství, které vede dále SV směrem k budově hlavního nádraží prakticky až k Malinovského náměstí. Toto velkoryse pojaté veřejné prostranství s celoměstským významem je koncipováno jako kombinace zpevněných a nezpevněných ploch s doplňky odkazujícími na industriální a železniční historii místa. Samostatným tématem, které bude nutné prověřit v navazujících projekčních fázích, je příčné dopravní propojení procházející skrz železniční val. Základní urbanistickou koncepcí je vytvořit ucelené přehledné městské prostředí, které pomůže vytvořit plnohodnotný městský charakter lokality a to i přes řadu dnes existujících komplikací jako složitě majetkoprávní vztahy, nekonceptnost stávajícího ÚPmB či blízkost železničního koridoru a obecně existující drážní provoz.

V takové lokalitě se snažíme navrhnout základní členění na blokovou strukturu směrem do města – k ulici Nové Sady a volnější otevřenou blokovou strukturu směrem ke stávajícímu drážnímu násypu. U něj se vylhede předpokládá transformace na parkové využití či případně jeho částečné odstranění a odhalení historického železničního viaduktu. V každém případě vylhede není počítáno s dlouhodobým zachováním kapacit železniční dopravy v rámci řešeného území. Naším záměrem je propojit budoucí rekreační podobu nynějšího železničního násypu s polootevřenými vnitrobloky přilehlých budov. Takováto kombinace zajistí atraktivní prostředí a dostatek příležitostí pro vybavenost jak pro obyvatele tak i uživatele celého území.

Unikátní roli v této lokalitě hrají historické stavby jako objekt vlakové točny či naprosto dominantní budova Malé Ameriky. Ta by měla být transformována do podoby, která zajistí její společenské i ekonomicky efektivní využití. Jedině tak je možné takto rozsáhlou památku přivést zpět k životu. Z tohoto důvodu navrhujeme kombinaci kulturního využití, nájemních prostorů a atelierů/co-workingu/kanceláří. Tato funkční směs je více než důstojnou náplní pro tento jedinečný objekt. Důležitým aspektem je soulad se stávajícím ÚPmB, který definuje využití pouze jako kulturu, což v realu nemůže zajistit potřebné finance na rekonstrukci ani na provoz. V úvahu tedy připadá změna využití v rámci nově připravovaného Územního plánu.

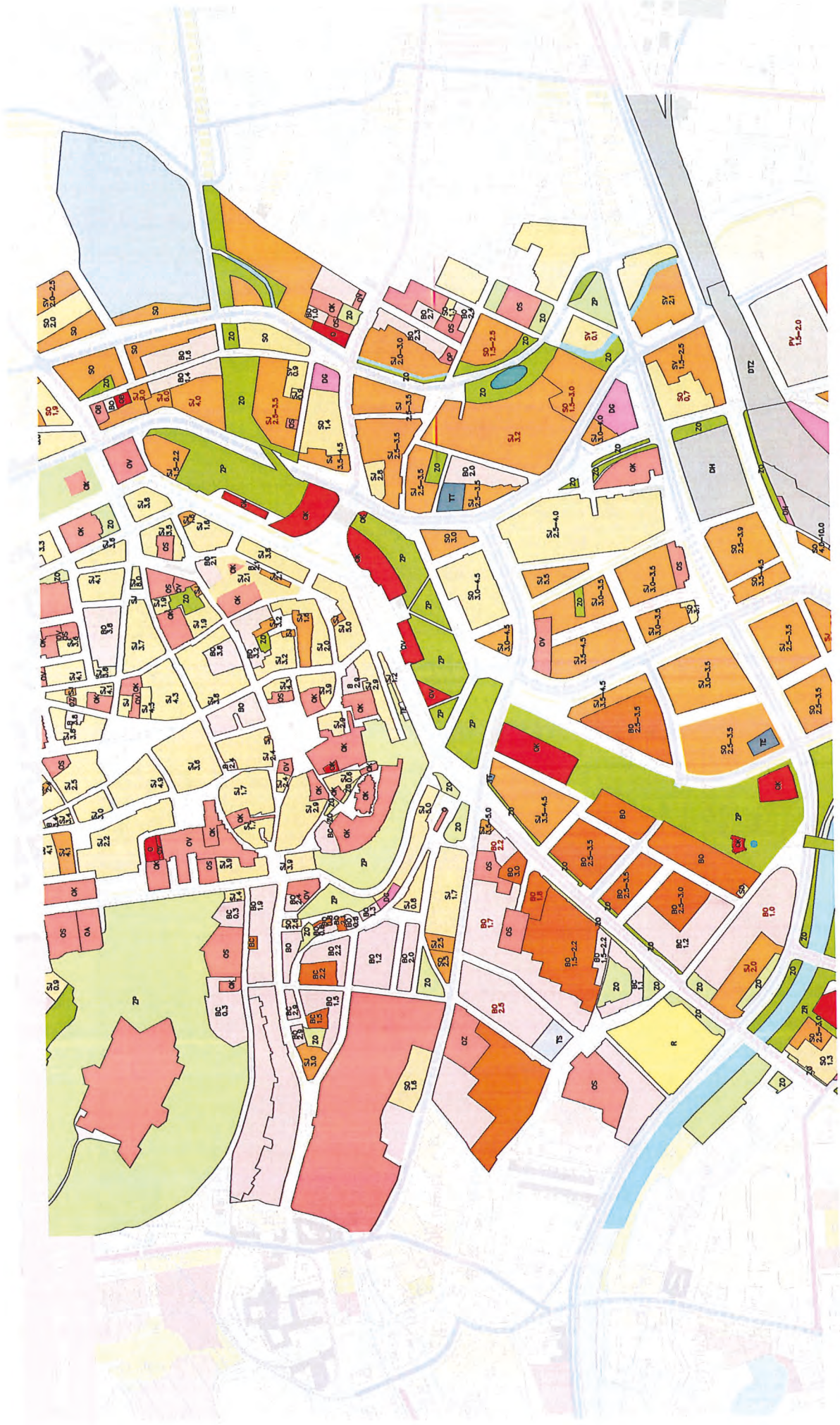
Budova Malé Ameriky, jako jediná v řešeném území, podléhá památkové ochraně (kulturní památka - industriální dědičiv) jako součást celého souboru budov Hlavního vlakového nádraží v Brně. Ač nejsou zatím památkově chráněné, historicky významné jsou také budovy bývalého depa s výtopnou a vodárenskou věží, přilehlá kruhová vahadlová točna navazující na příjezdový železniční most s kamennou opěrou a litinovými sloupy, trojice železničních násypů s ukončujícími čelními zdmi, rovný železný most příhradové konstrukce na středovém hranolovém kamenném pilíři, dvojice zaklenutých tunelů v tělese východního násypu, bývalá administrativní drážní budova (nyní Astor park) a v neposlední řadě drážní objekty na p.č. 1378, 1381, 1358/2. V době vypracování této studie v území probíhá řízení o prohlášení těchto objektů za kulturní nemovité památky. Ač chápeme záměr ochrany průmyslové nádražní historie, je dle našeho názoru absolutně neadekvátní uvažovat o památkové ochraně zemních násypů. Když upustíme od polemiky, zda vůbec a případně jakou mají tyto zemní valy památkovou hodnotu, je nutné si uvědomit, že jejich poloha je přímo v kolizi se všemi dlouhodobě uvažovanými záměry na rozvoj této části města. Všechny námi prezentované studie. Odstranění trojice těchto železničních násypů je tedy naprosto nezbytný zásah pro další možný rozvoj v území a umožnění budoucí výstavby. V této studii ovšem dále počítáme se zachováním ostatních zmíněných objektů a jejich konverzí na společensky adekvátní využití.

Architektonicko-urbanistická studie dále v širších souvislostech prověřuje uspořádání celého pásu podél existující železnice směrem k budově stávajícího hlavního vlakového nádraží a dále až ke křížení ulic Kolišat/Benešova. Pro toto území byl stávajícím územním plánem zvolen koncept „parku se soliterními veřejnými budovami“. Po bližším prověření se snažíme optimalizovat tento původní záměr a nabídnout řešení, které podpoří uliční prostor směrem k historickému jádru na straně jedné a parkové plochy na straně druhé. Pro dosažení toho cíle je vhodné jasně potvrdit existující uliční čáru v ulicích Benešova, Nádražní a Nové sady, doplnit chybějící zástavbu a zdůraznit tak celoměstskou důležitost těchto ulic. Stávající i nové doplněné objekty by pak měly definovat měsské prostředí na jedné straně a park se zelení na druhé. Jasně vymezení obou prostředí s možností jednoduchého pobytu mezi nimi a maximální vzájemnou provázaností.

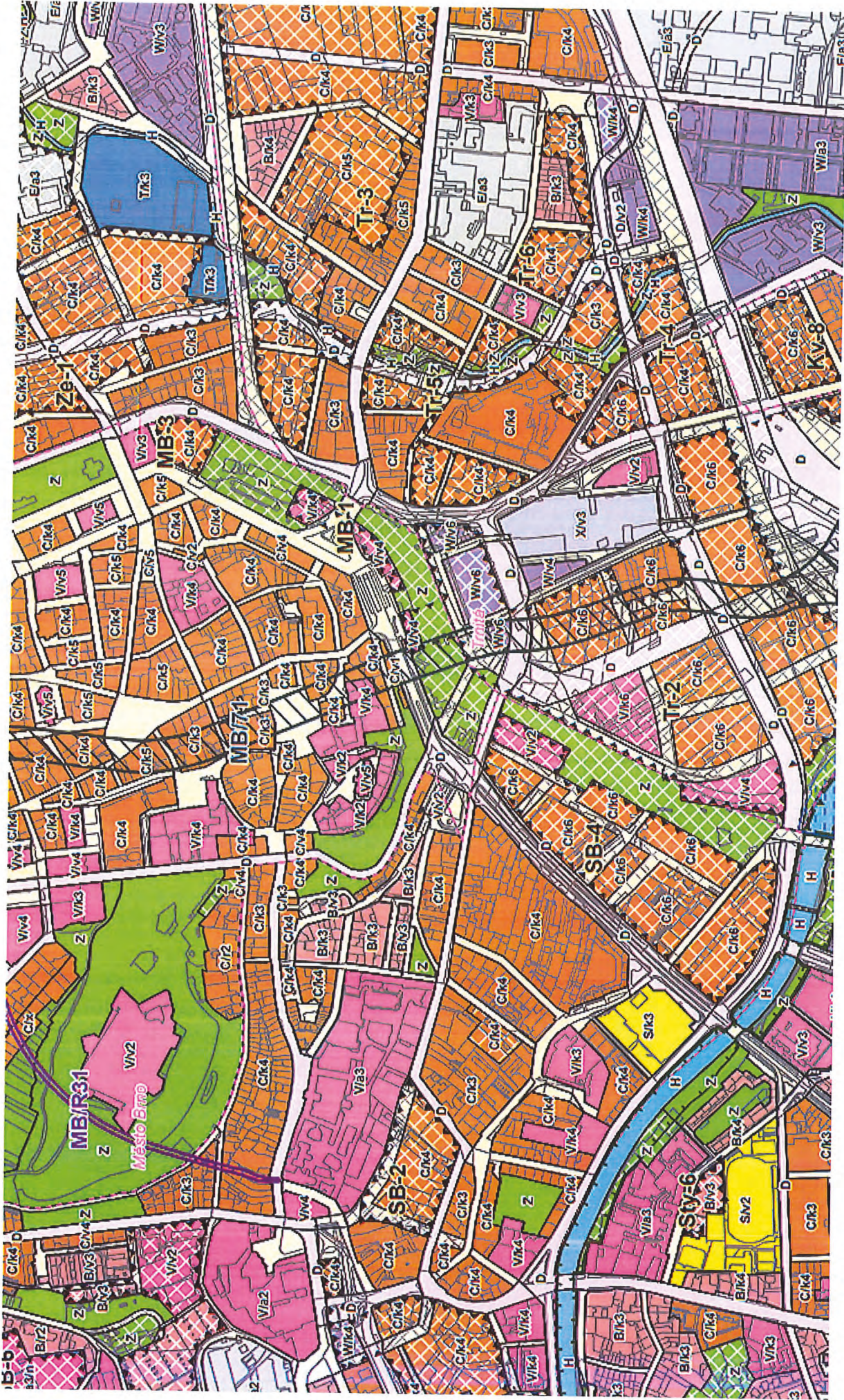
Prezentovaný návrh konceptu úpravy celého tohoto pásu tak nově umísťuje celou řadu budov, které mohou plnit všechny požadované funkce od veřejné vybavenosti, kultury, kanceláří až po bydlení. U všech těchto budov se uvažuje aktivní uliční parter. Plnohodnotné město je totiž pouze to celodenně živé a funkčně promyšlené, proknané aktivními ulicemi. Stávající ÚPmB by tento cíl nezajistil. Rozsah navržené zeleně a soliterní budovy nemají ani celoměstský charakter, ani ekonomické opodstatnění co do funkce a údržby. Nyní je možnost přijít s vhodnějším pozměněným územním plánem a je nutné tuto možnost neproměškat.

## 02\_analýza území a podkladů

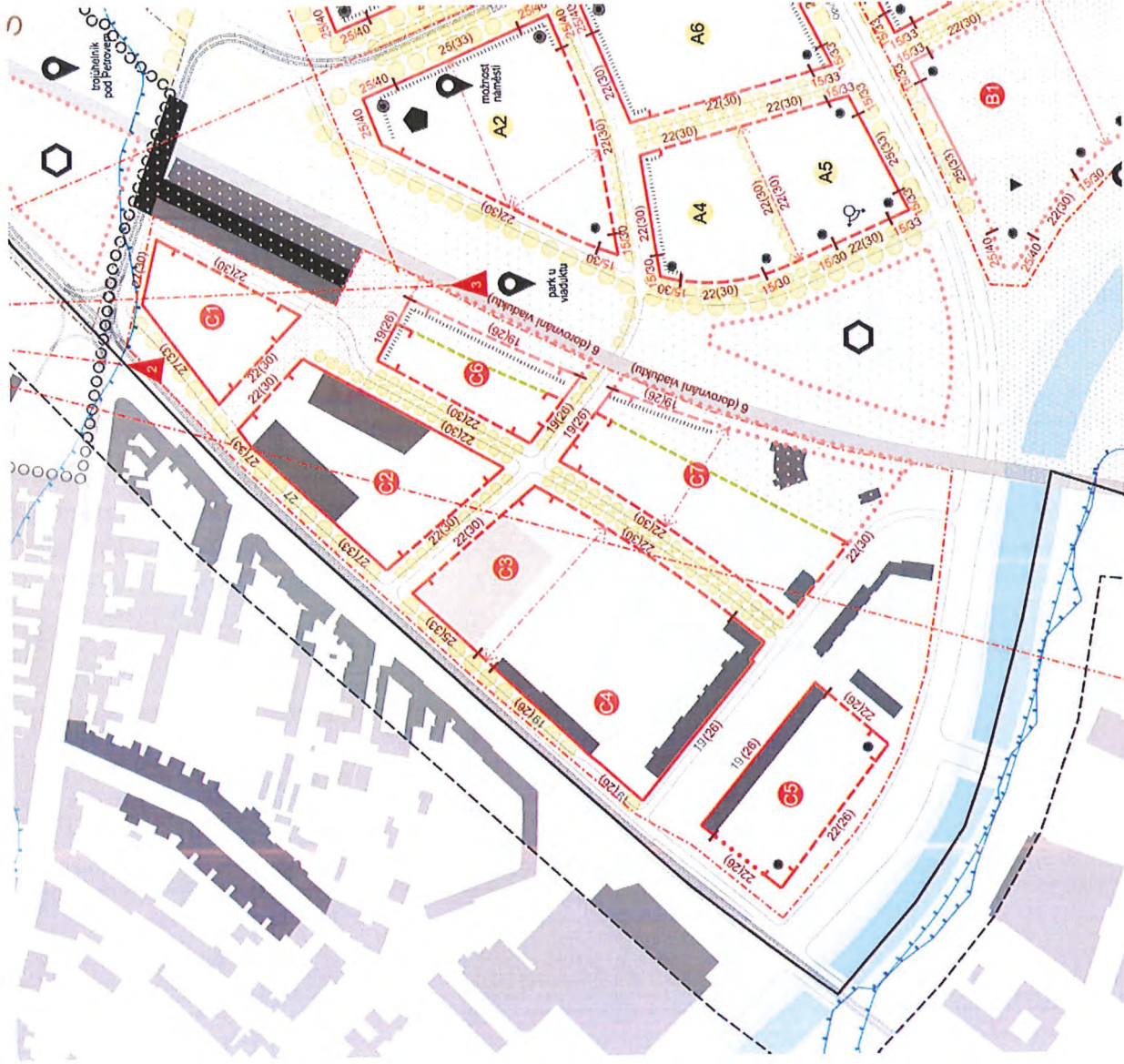




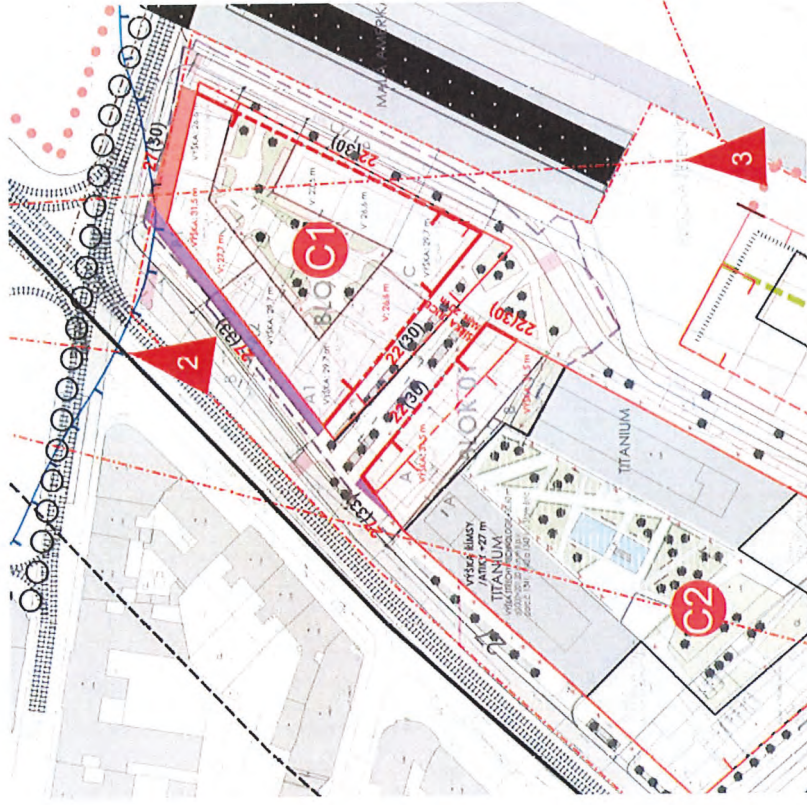








hlavní výkres ÚS Nové Sady

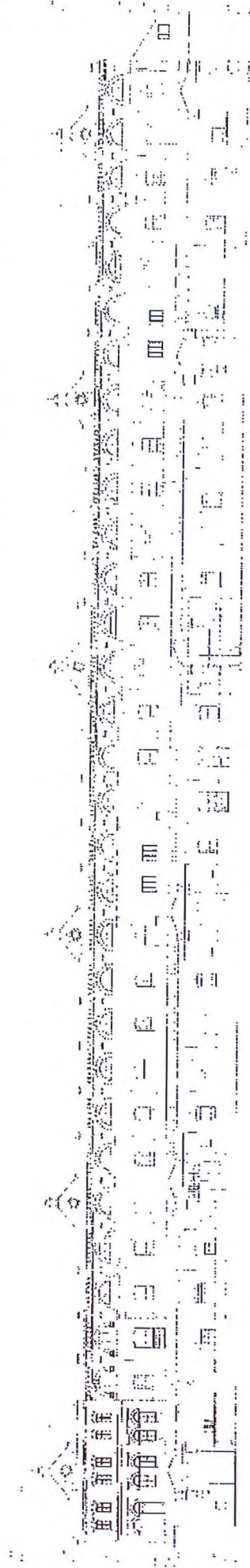
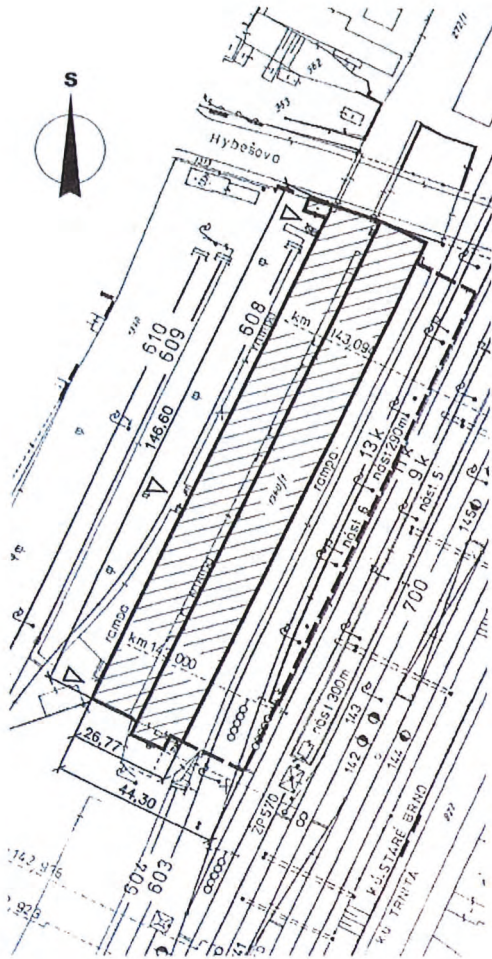
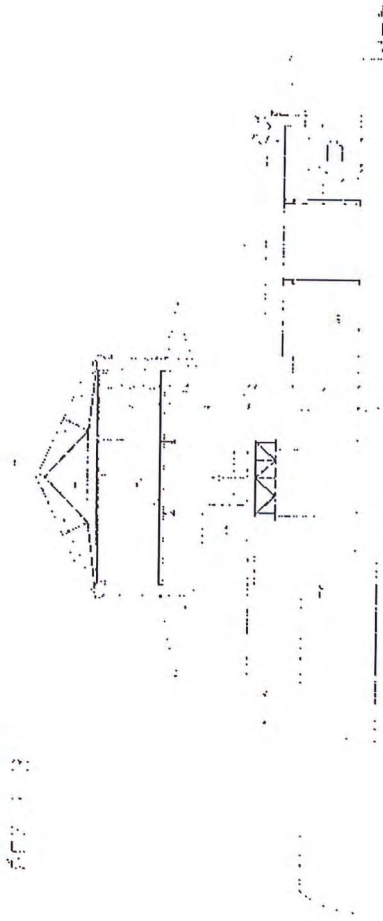


výřez výkresu znázorňujícího požadavky KAM na úpravu ÚS

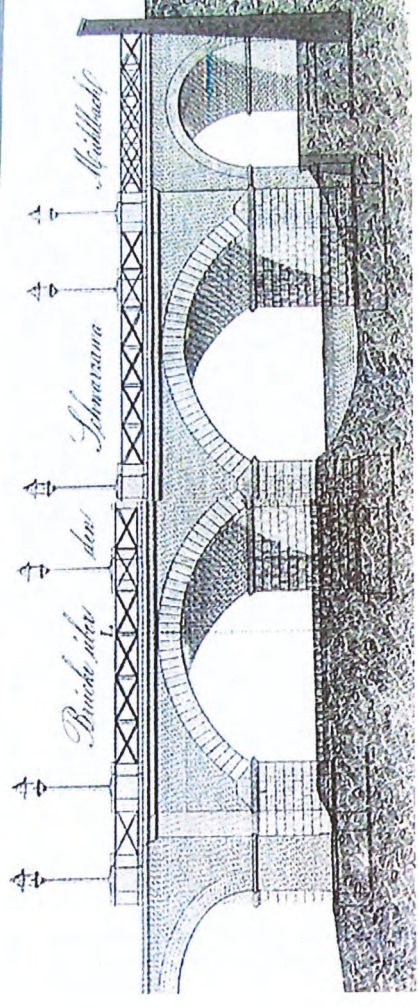
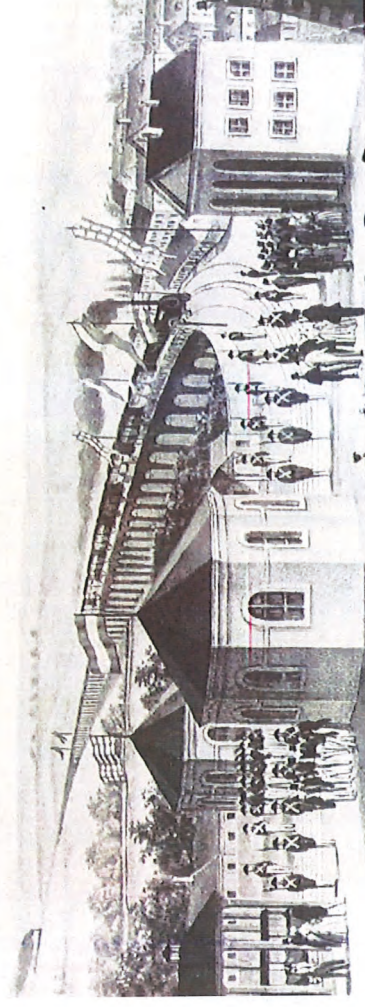




1:1000









# 03\_srovnávací tabulka bilancí

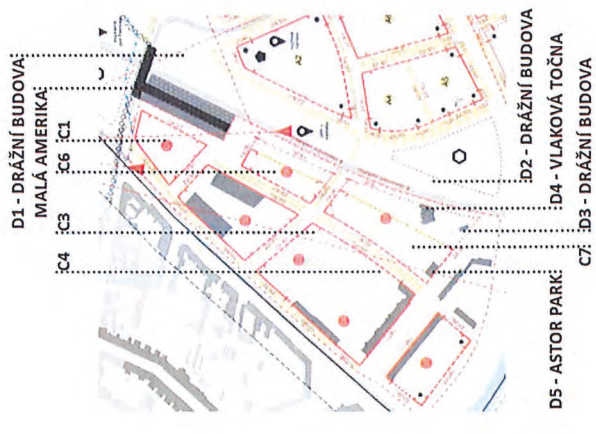
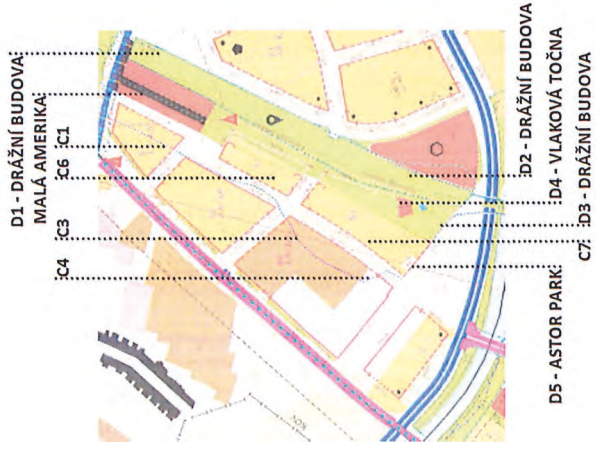
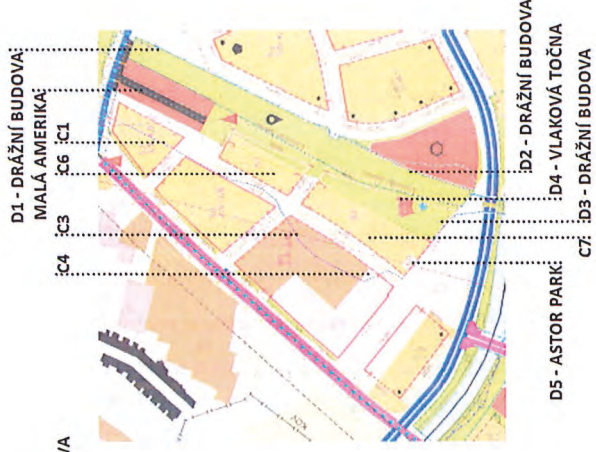


ÚP stav			
BLOK	TYP	PLOCHA IPP	HPP
C1	SJ	3,5 4,5	23 216
C3	BO	2,5 3,5	883 3 091
C4	BO	2,5 3	2 683 8 049
C4	BC	1,2 460	552
C6	BO	3,5 5 797	20 290
C7	BO	3,5 11 265	39 428
C7	SO	3,5 311	1 089
MA	OK		10 381
D1+D2	ZP		156
D3	ZP		360
D4	OK		1 270
D5	SO		930
			<b>26 558 108 810</b>

ÚP změna			
BLOK	TYP	PLOCHA IPP	HPP
C1	SJ	3,5 4,5	5 159 23 216
C3	BO	2,5 3,5	1 267 4 435
C4	BO	2,5 3	2 717 8 151
C4	BC	1,2 270	324
C6	SJ	3,5 5 566	19 481
C7	SJ	3,5 10 516	36 806
MA	OK		10 381
D1+D2	ZP		156
D3	ZP		360
D4	OK		1 270
D5	SO		930
			<b>25 495 105 509</b>

ÚP změna + rozšíření k viaduktu			
BLOK	TYP	PLOCHA IPP	HPP
C1	SJ	3,5 4,5	5 159 23 216
C3	BO	2,5 3,5	3 800 13 300
C6	SJ	3,5 6 945	24 308
C7	SJ	3,5 12 532	43 862
MA	OK		10 381
D1+D2	ZP		156
D3	ZP		360
D4	OK		1 270
D5	SO		930
			<b>28 436 117 782</b>

ÚS				
BLOK	TYP	běžné plocha	PATRA ustoupené plocha	HPP
C1	admin	7	757 2	6 765
C1	admin	5	1 534 2	10 294
C3	bydlení	5	1 066 2	7 208
C4	bydlení	5	2 186 2	14 932
C4	bydlení	5	277 2	1 867
C6	bydlení	5	2 680 2	17 474
C7	bydlení	5	4 596 2	31 224
MA	OK	2	1 944 1	10 381
D1+D2	ZP	2	78	156
D3	ZP	3	120	360
D4	OK	2	635	1 270
D5	SO	3	310	930
				<b>102 861</b>

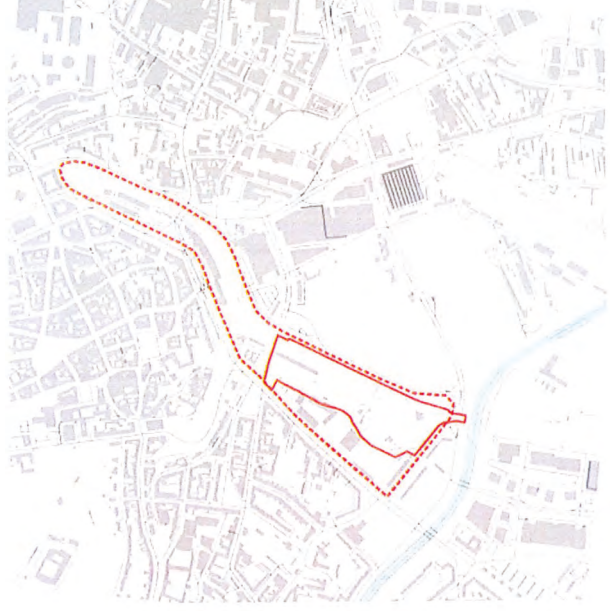


# 04\_návrhová část

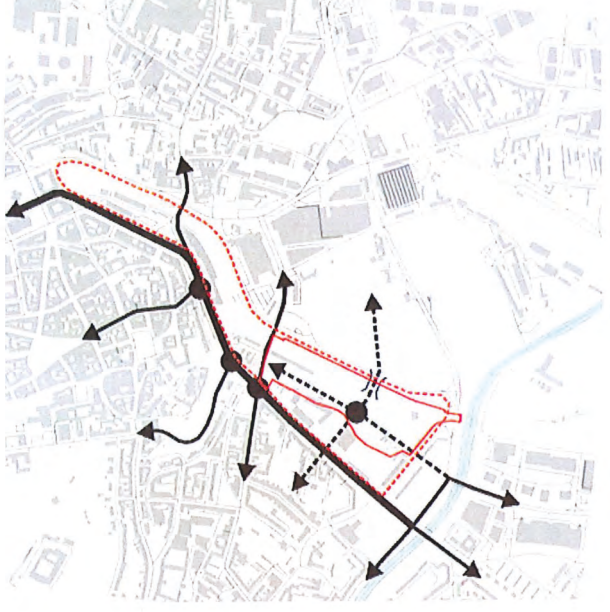




01\_řešená lokalita nových sadů a okolí



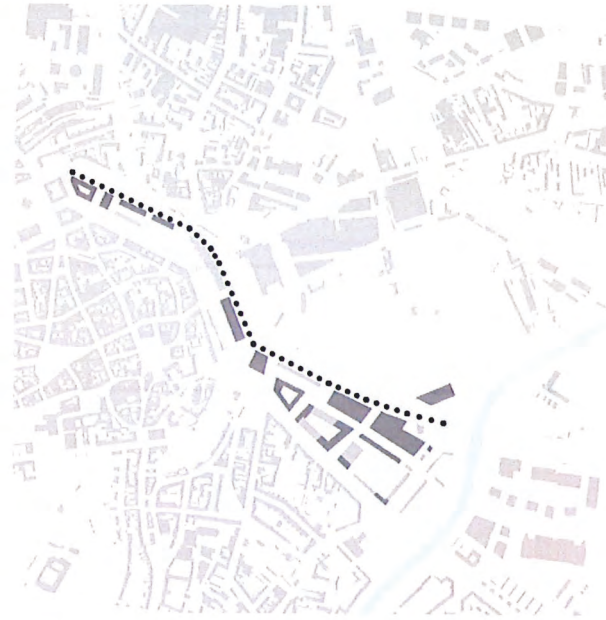
02\_širší a užší řešené území



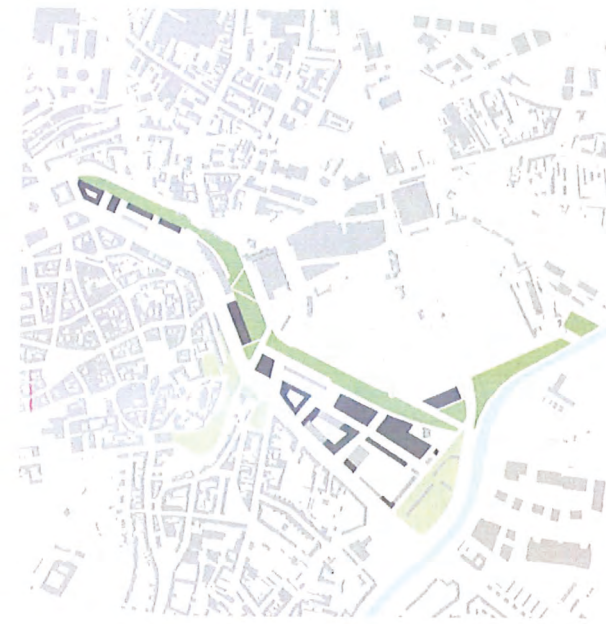
03\_analýza stávajících hlavních propojení v území



04\_objekty určené k demolicí

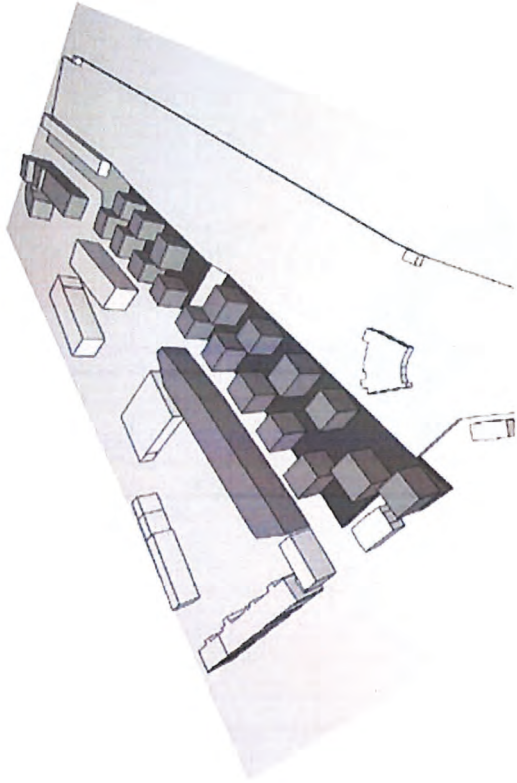
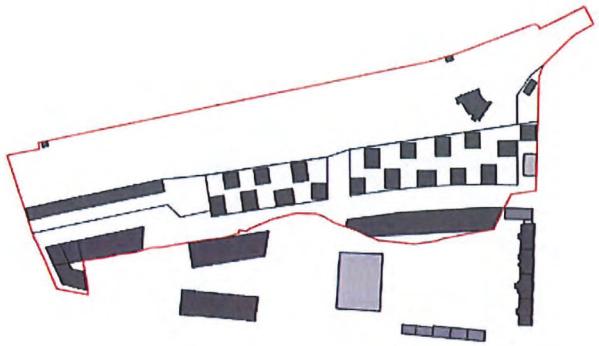


05\_koncepční návrh nové zástavby

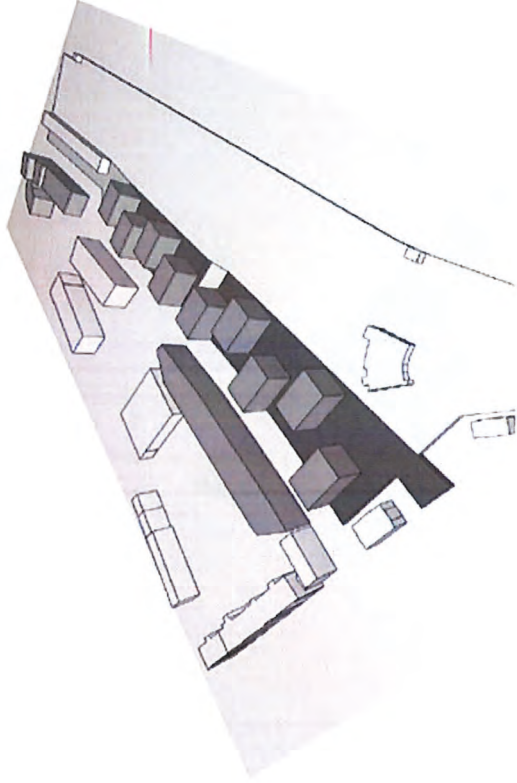
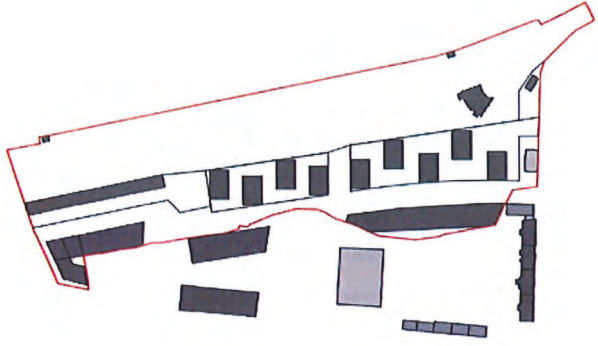


06\_výsledná podoba řešeného území

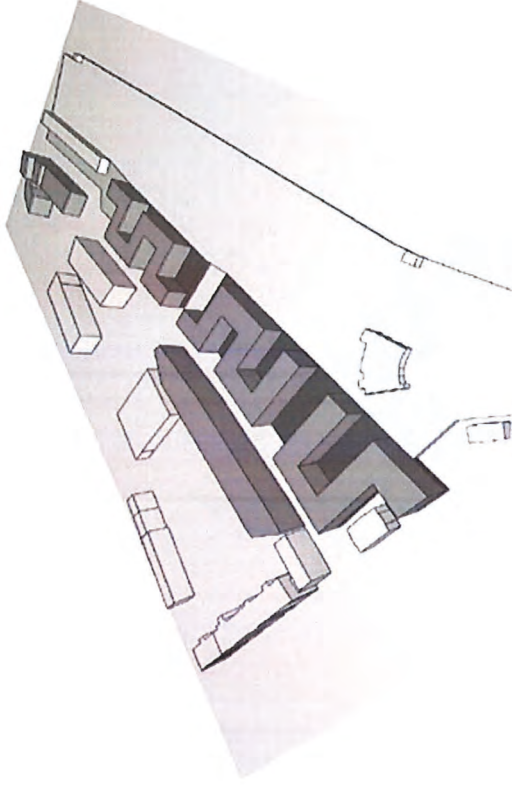
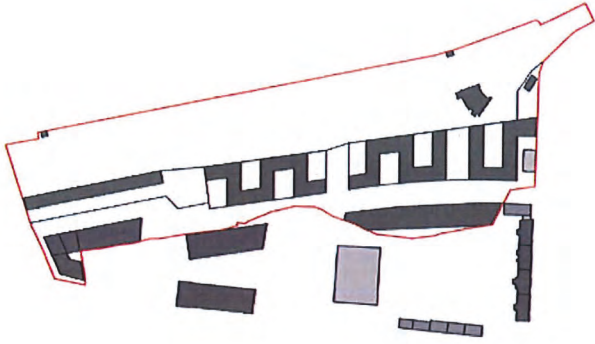




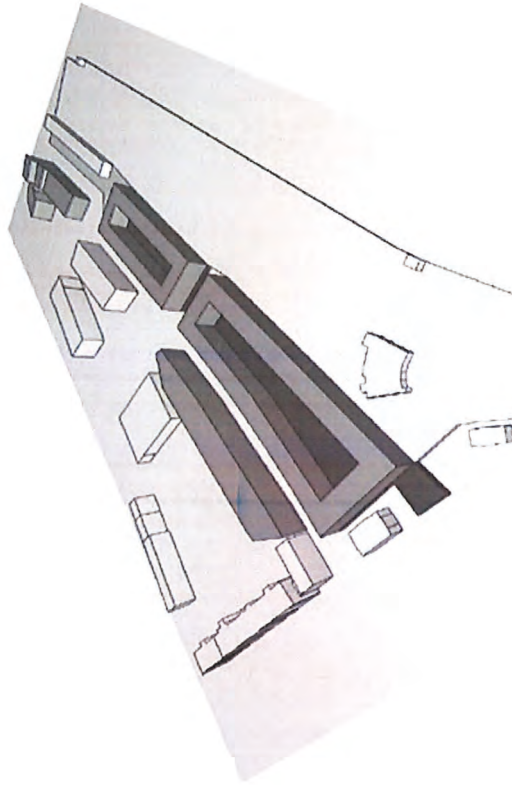
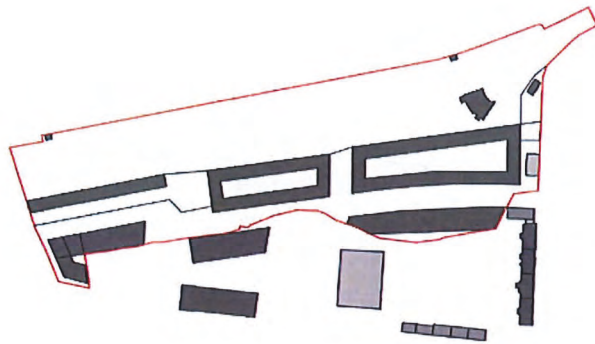
CMC_1A*1670					
BLOK	TYP	podlaží	plocha	ustoupené plocha	HPP
C1	admin	10	3461		3462
C1	admin	6	924	5	1324
C3	bydlení	6	1066		6384
C4	bydlení	6	2181		13098
C5	bydlení	5	601	7	2058
C7	bydlení	9	785	7	3208
MA	OK	6	493	2	1384
D2	ZP	2	40		80
D3	ZP	3	120		360
D4	OK	2	635		1270
					<b>302235</b>



CMC_20*10					
BLOK	TYP	podlaží	plocha	ustoupené plocha	HPP
C1	admin	10	3461		3462
C1	admin	6	924	5	1324
C3	bydlení	6	1066		6384
C4	bydlení	6	2181		13098
C5	bydlení	5	601	7	2058
C7	bydlení	9	785	7	3208
MA	OK	6	493	2	1384
D1	ZP	2	34		68
D2	ZP	3	120		360
D4	OK	2	635		1270
					<b>164533</b>

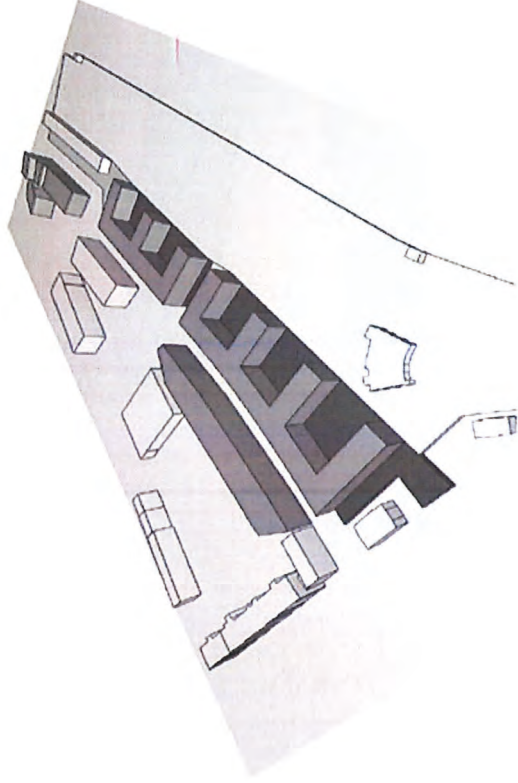
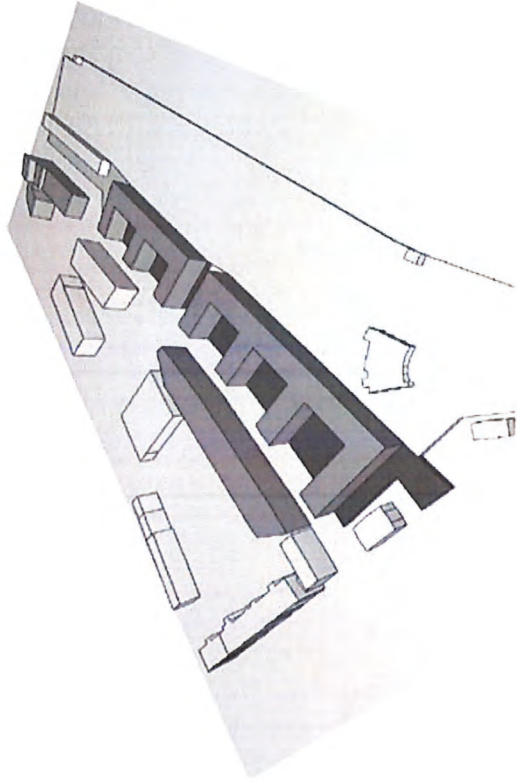
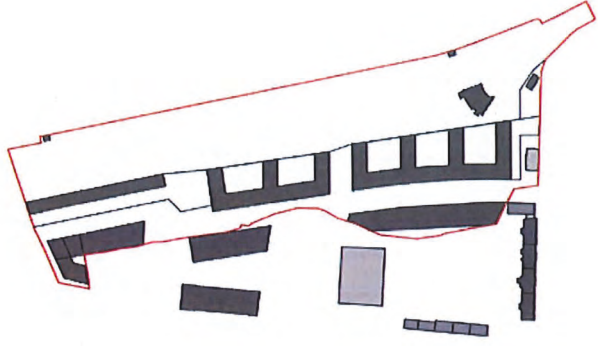
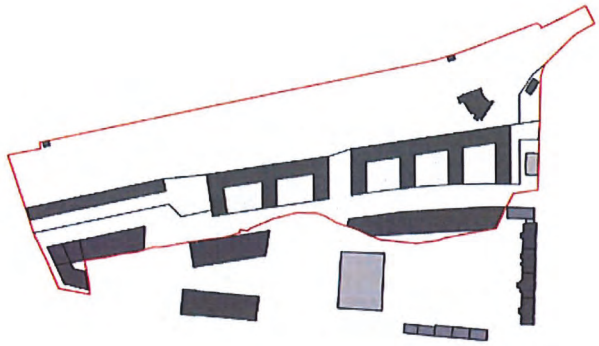


BLOK	TYP	CMC baz			PATRA			HPP
		parter	blázně	plocha ustoupané	parter	blázně	plocha ustoupané	
C1	admin	10	340	5	1534	13 214	3 460	
C1	admin	6	924	5	1 066	6 394	13 214	
C3	bydlení	6	2 183	6	2 773	13 098	6 394	
C4	bydlení	6	2 773	6	2 183	13 098	6 394	
C5	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
C6	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
C7	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
MA	OK	6 491	2	1 944	38	76	80	
D1	ZP	2	40	2	40	80	80	
D2	ZP	2	40	2	40	80	80	
D3	ZP	3	120	3	120	360	360	
D4	OK	2	635	2	635	1 270	1 270	
							<b>108 939</b>	



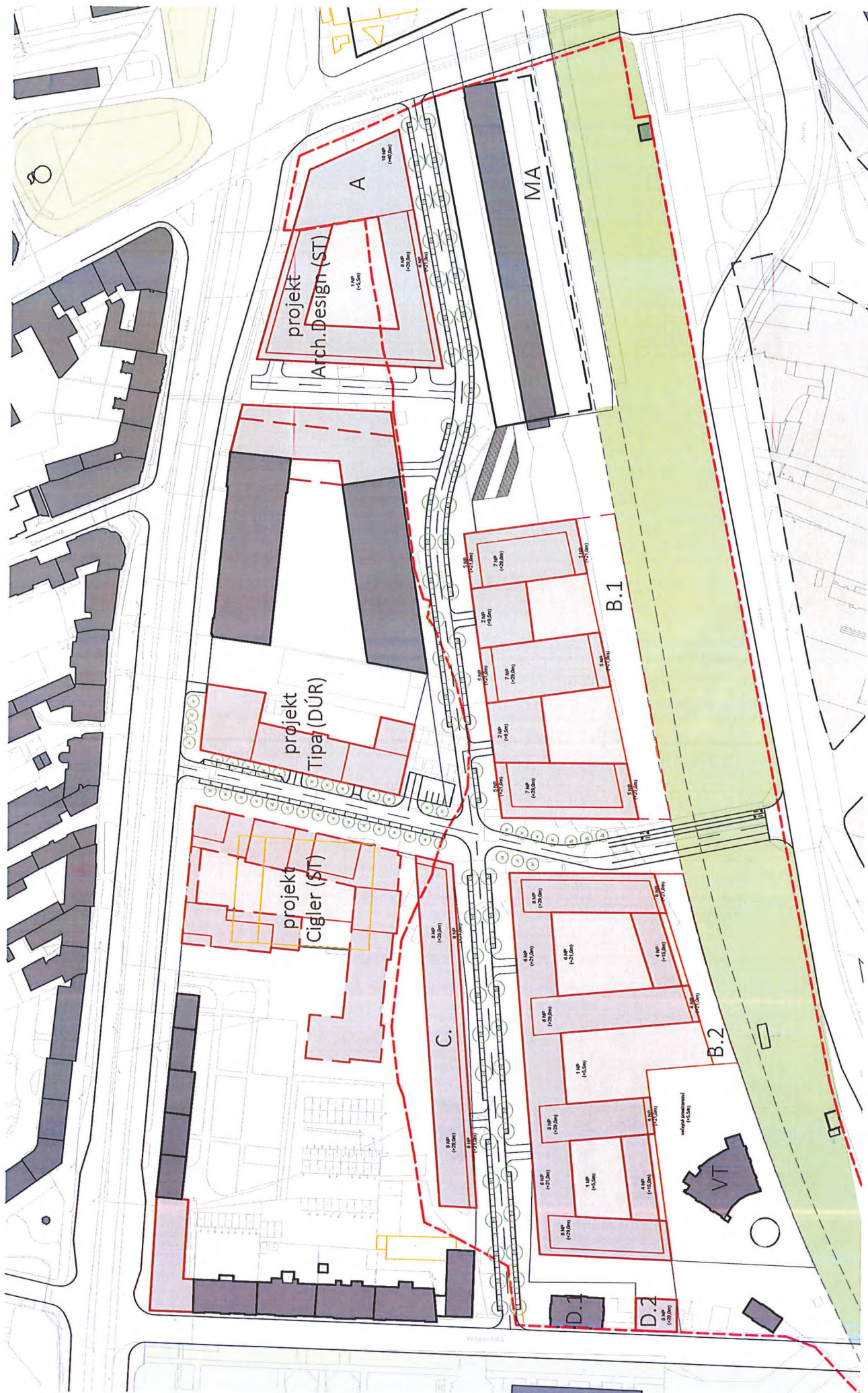
BLOK	TYP	CMC Blok			PATRA			HPP
		parter	blázně	plocha ustoupané	parter	blázně	plocha ustoupané	
C1	admin	10	340	5	1 534	13 214	3 460	
C1	admin	6	924	5	1 066	6 394	13 214	
C3	bydlení	6	2 183	6	2 773	13 098	6 394	
C4	bydlení	6	2 773	6	2 183	13 098	6 394	
C5	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
C6	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
C7	bydlení	5	1 501	5	1 501	13 214	3 460	
MA	OK	6 491	2	1 944	38	76	80	
D1	ZP	2	40	2	40	80	80	
D2	ZP	2	40	2	40	80	80	
D3	ZP	3	120	3	120	360	360	
D4	OK	2	635	2	635	1 270	1 270	
							<b>105 911</b>	



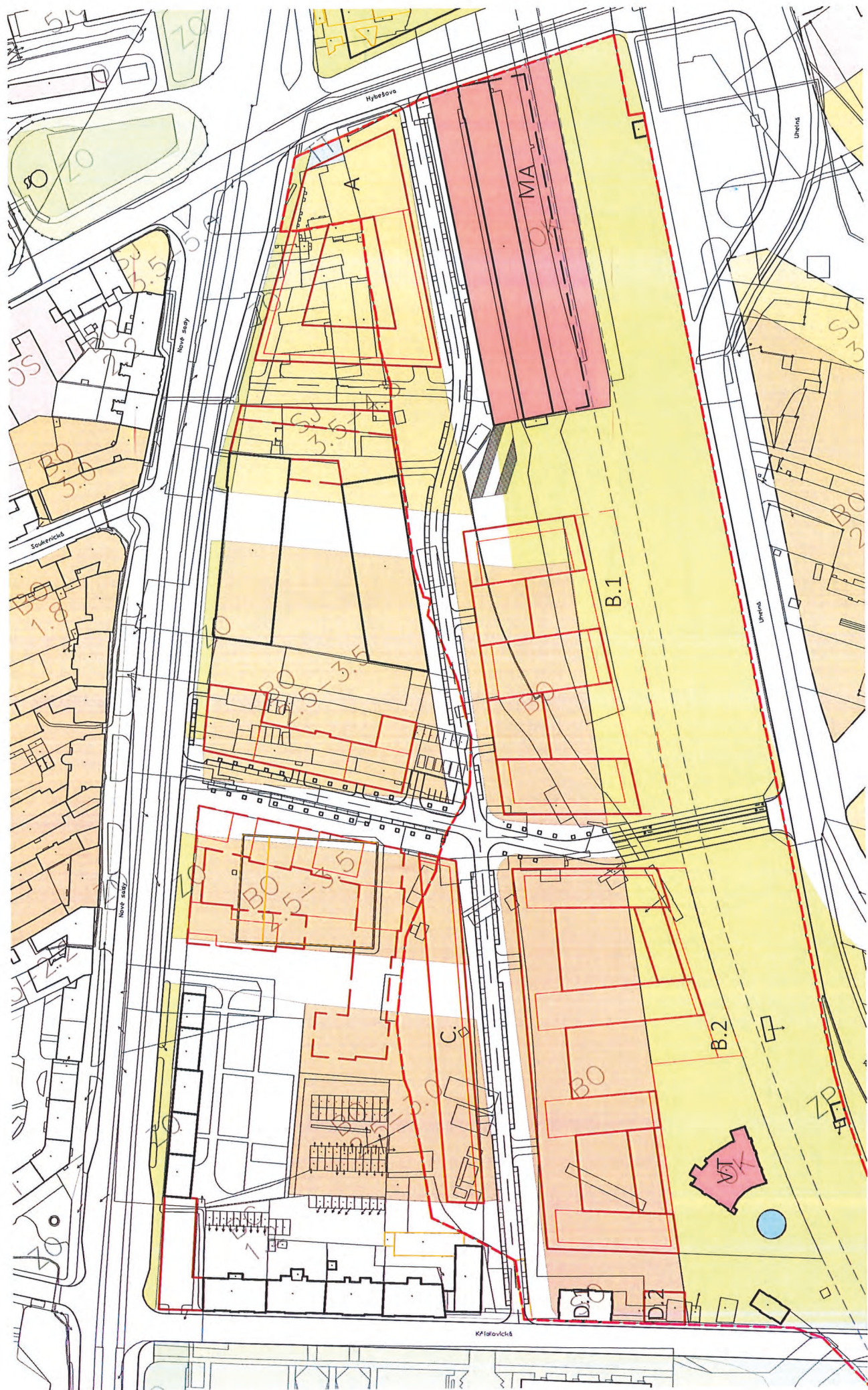


BLOK	TYP	CMC, Nivšeinek				HPP
		patřer	ložné	plocha ustoupné	plocha	
C1	admín		10	246		3.462
C1	admín		6	924	5	13.214
C3	bydlení		6	1.066		6.336
C4	bydlení		6	2.183		13.026
C4	bydlení		6	2.773		1.626
C5	bydlení	1.042	2	3.774		3.126
C5	bydlení	3.942	2	5.074		15.126
D4	DK	6.489	2	1.944		10.326
D1	DP		2	30		76
D2	DP		2	40		80
D3	DP		3	120		360
D4	DK		2	635		1.270
						<b>107.865</b>





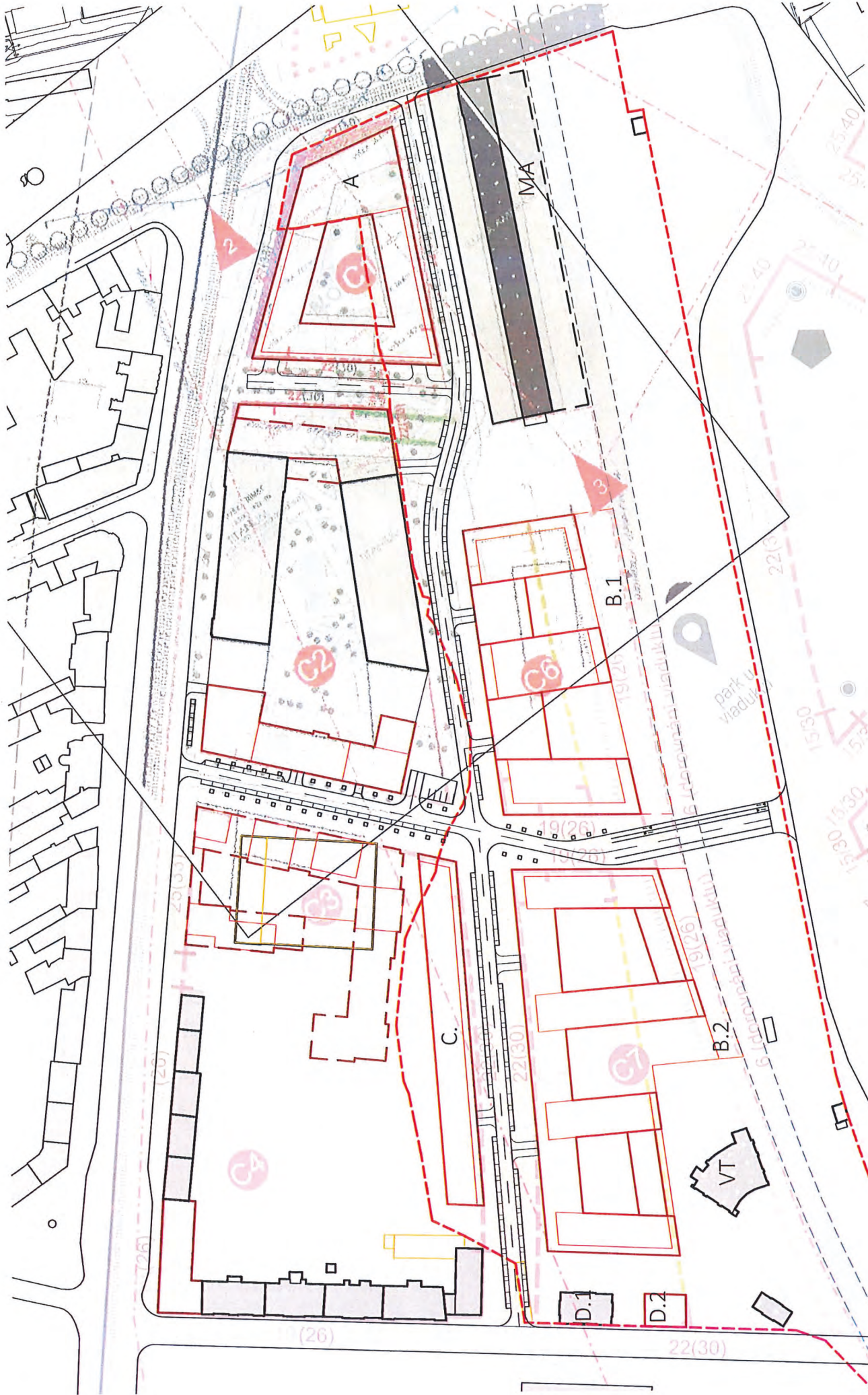




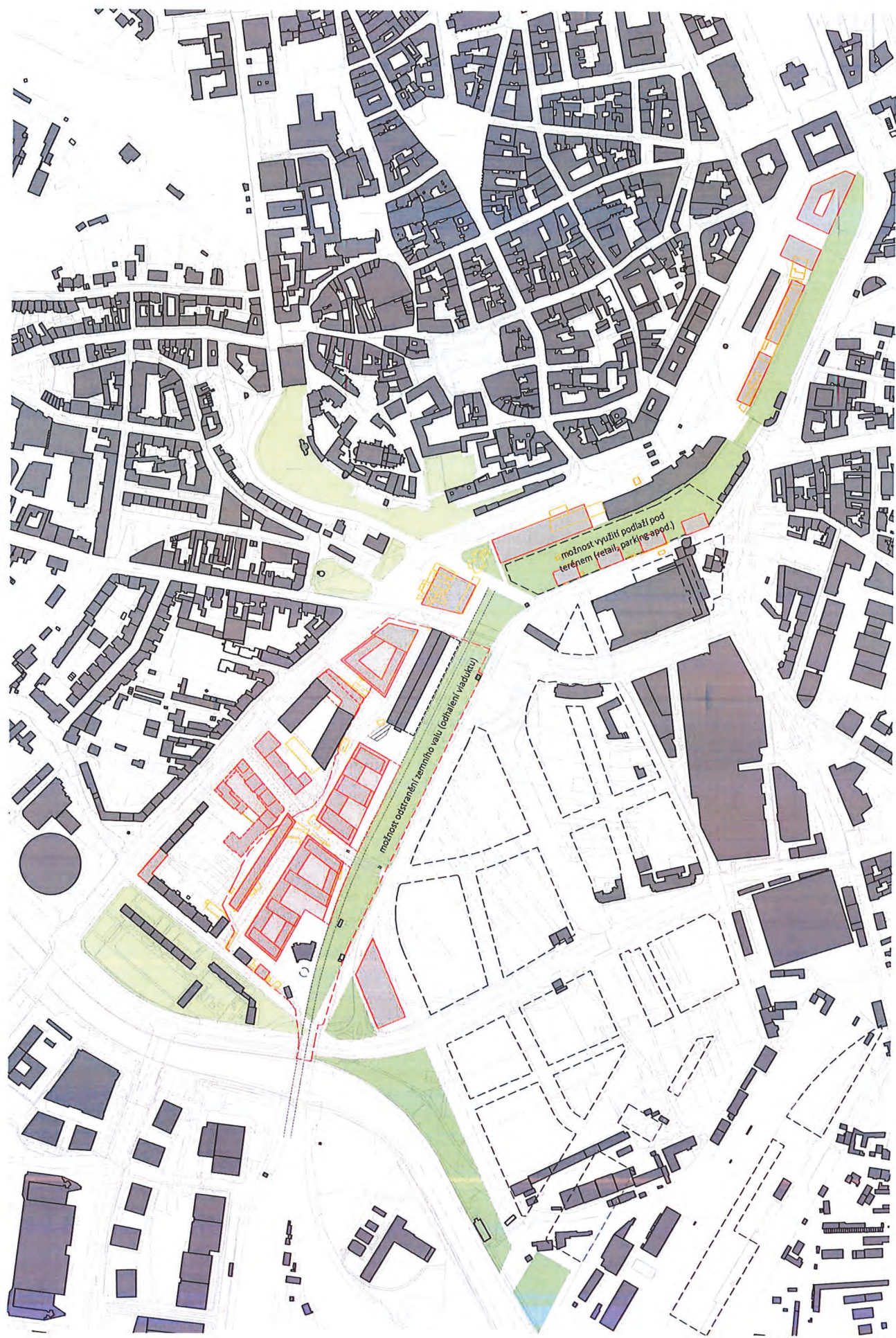




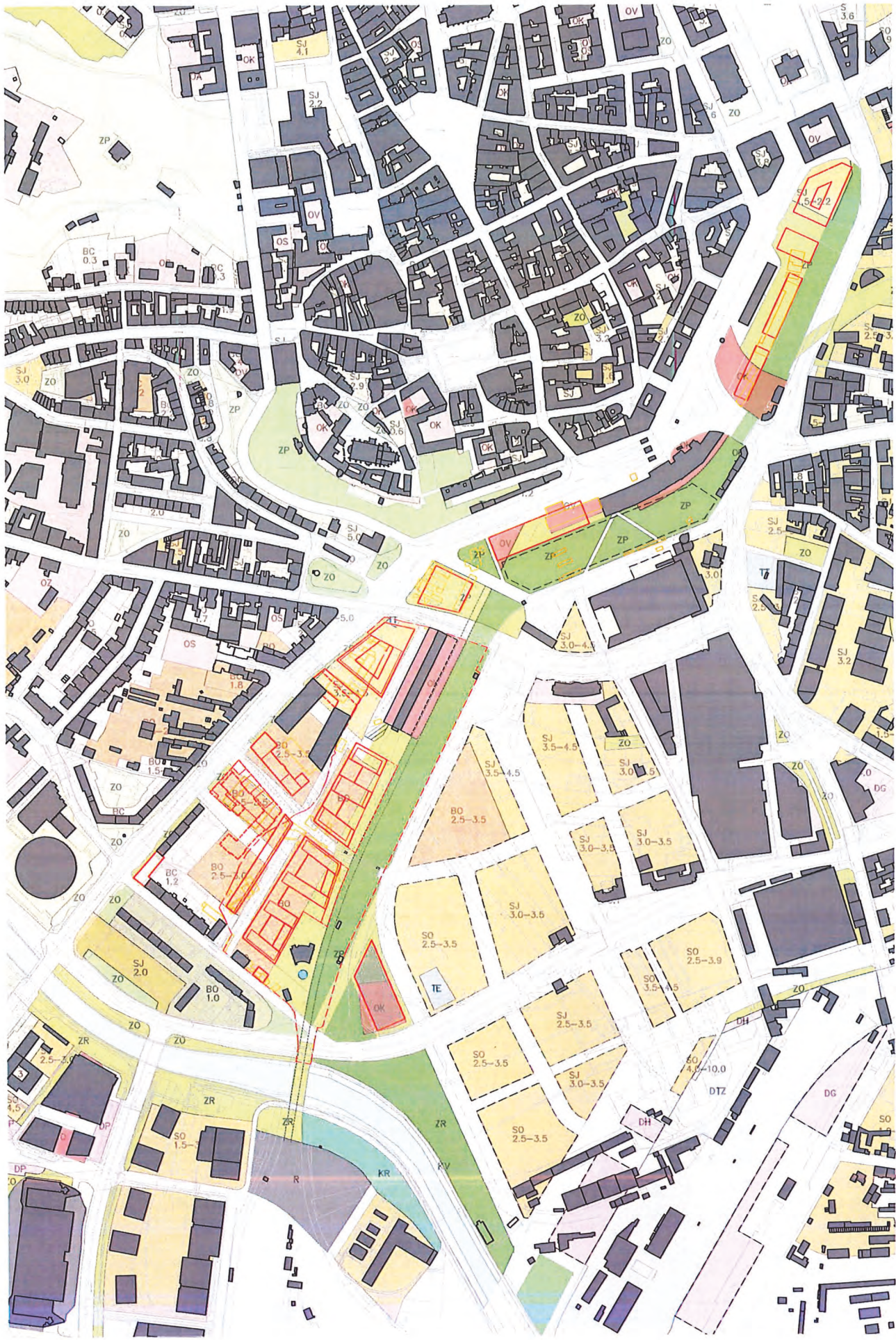




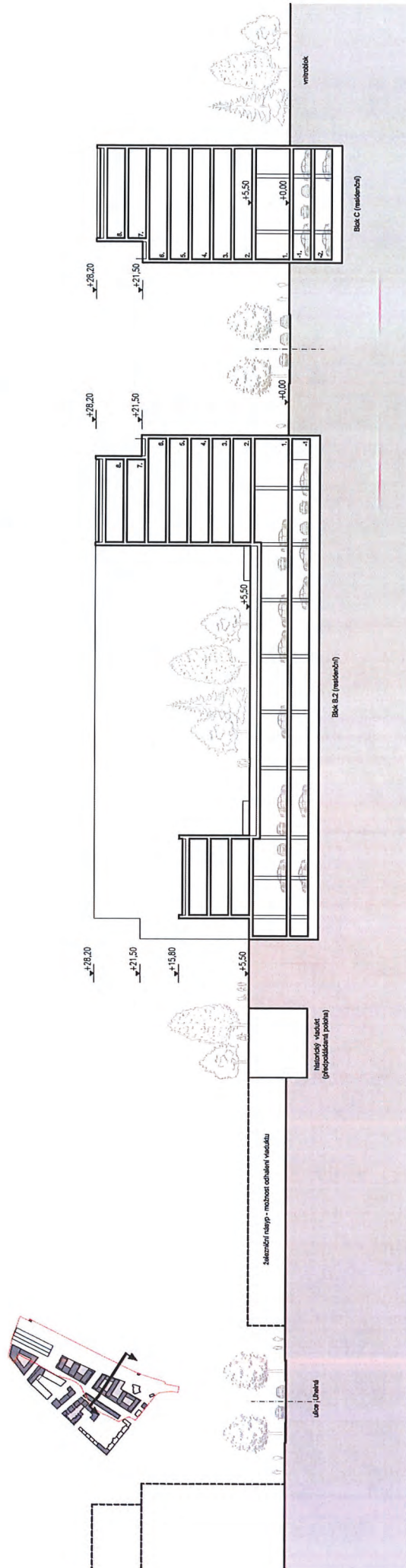
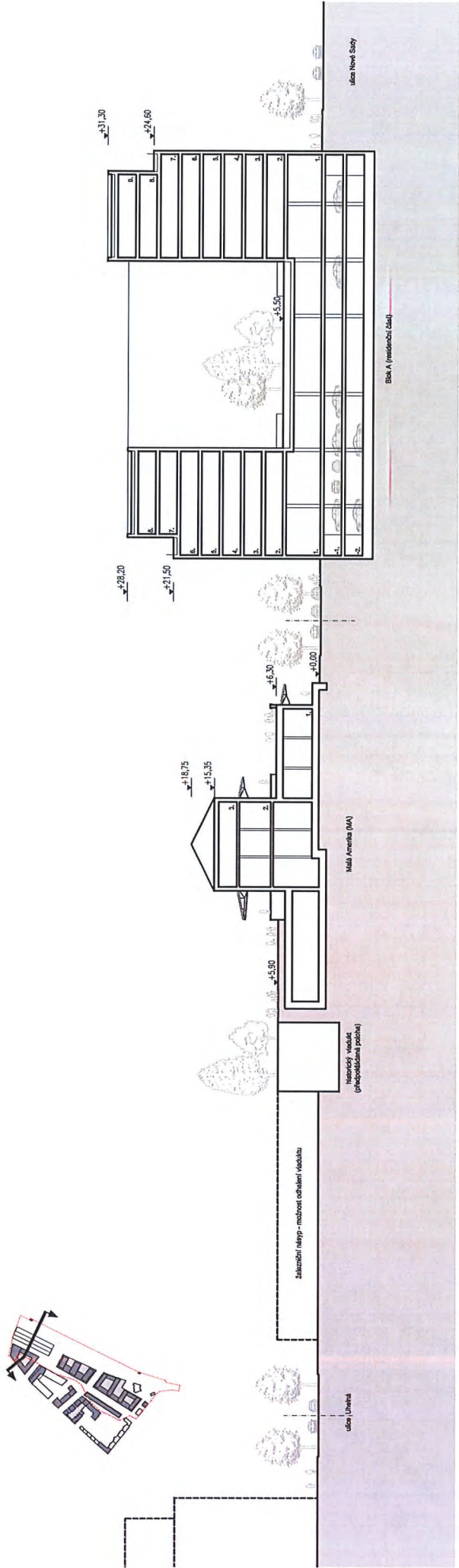








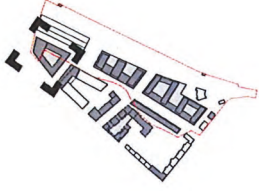






# BLOK\_A

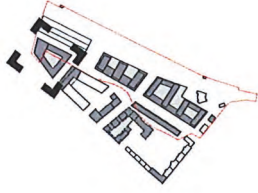
(varianta bydlení)





# BLOK\_A

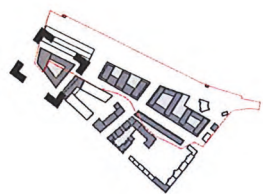
(varianta bydlení)





# BLOK\_A

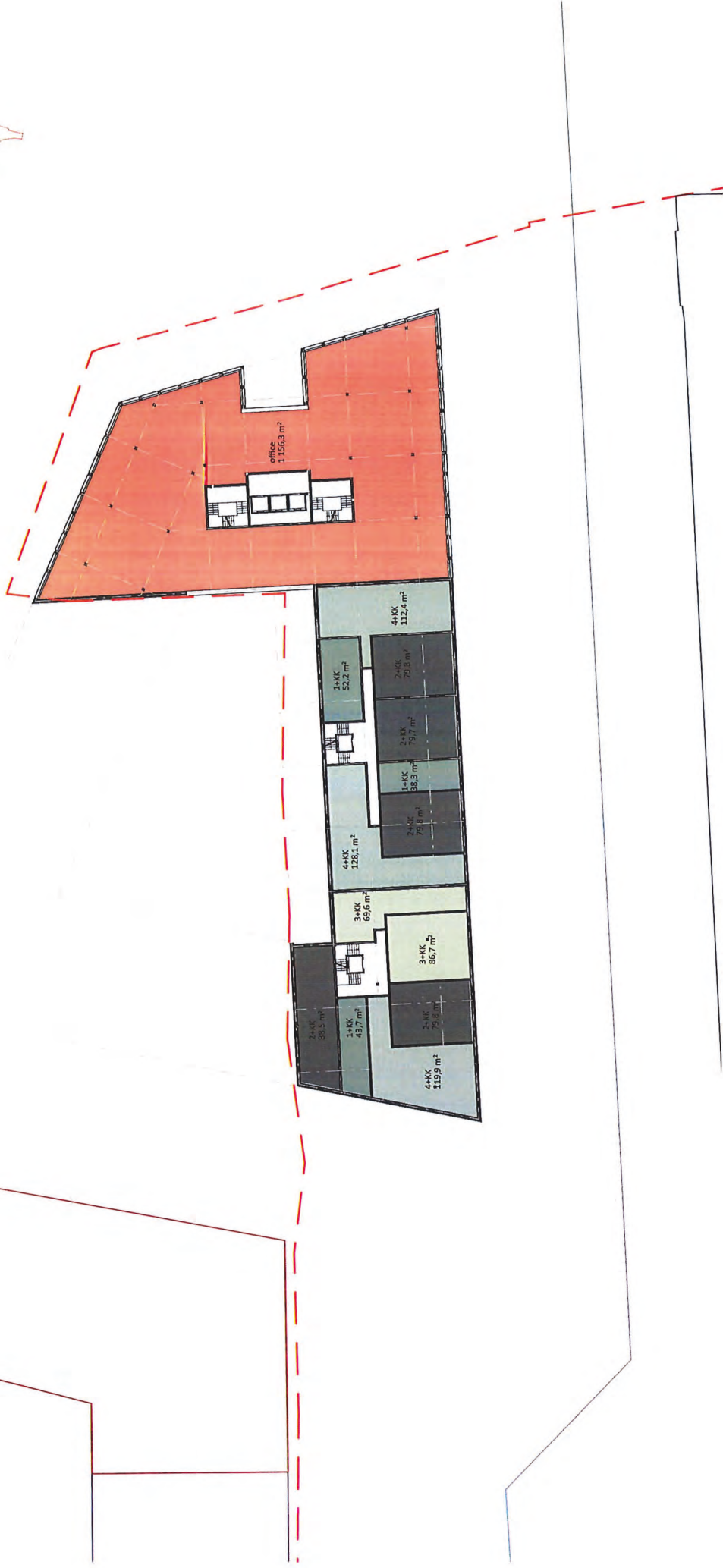
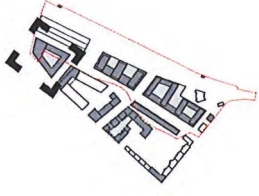
(varianta bydlení+admin)





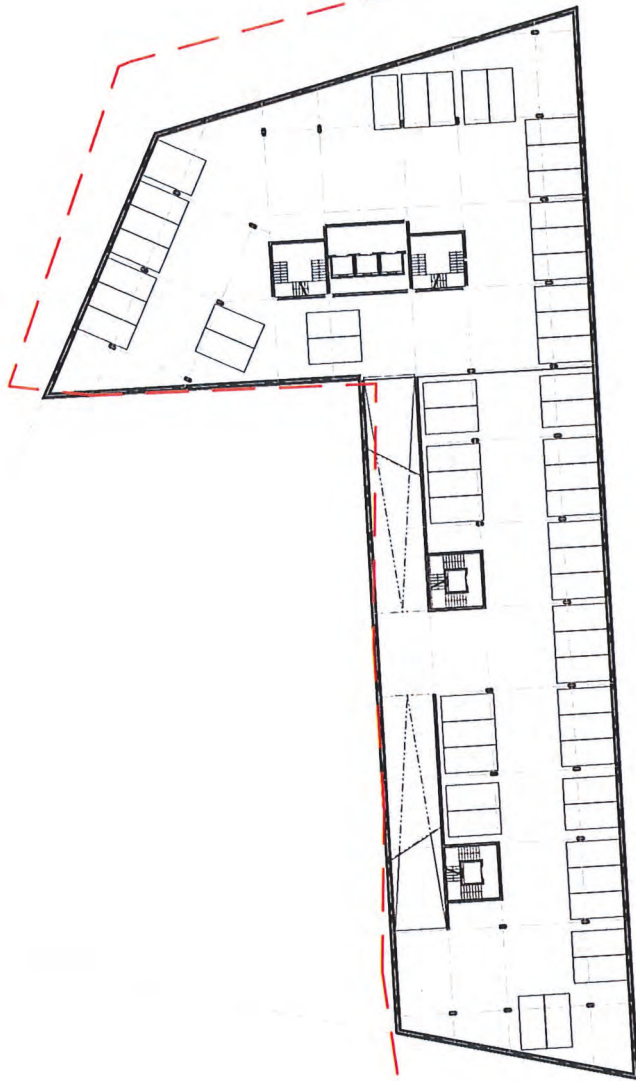
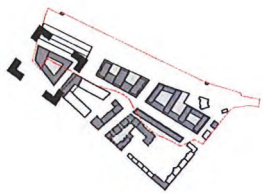
# BLOK\_A

(varianta bydlení+admin)





**BLOK\_A**  
(varianta **bydlení+admin**)















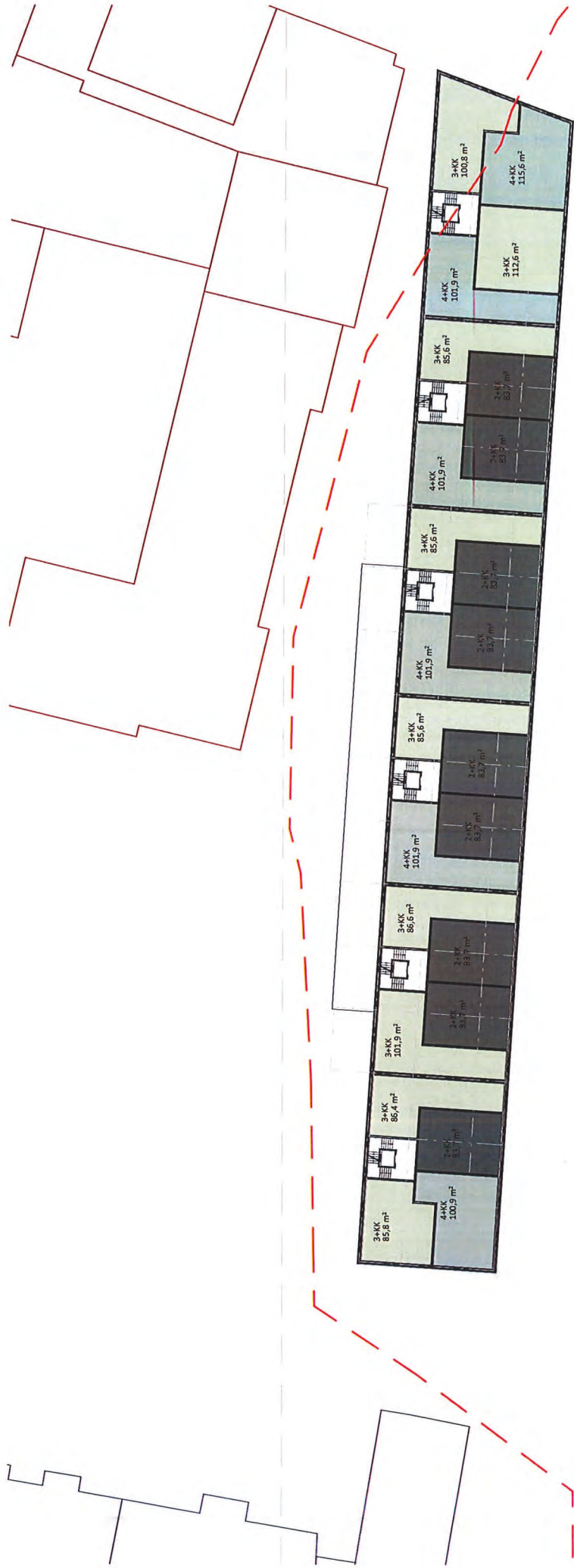




BLOK\_B.2

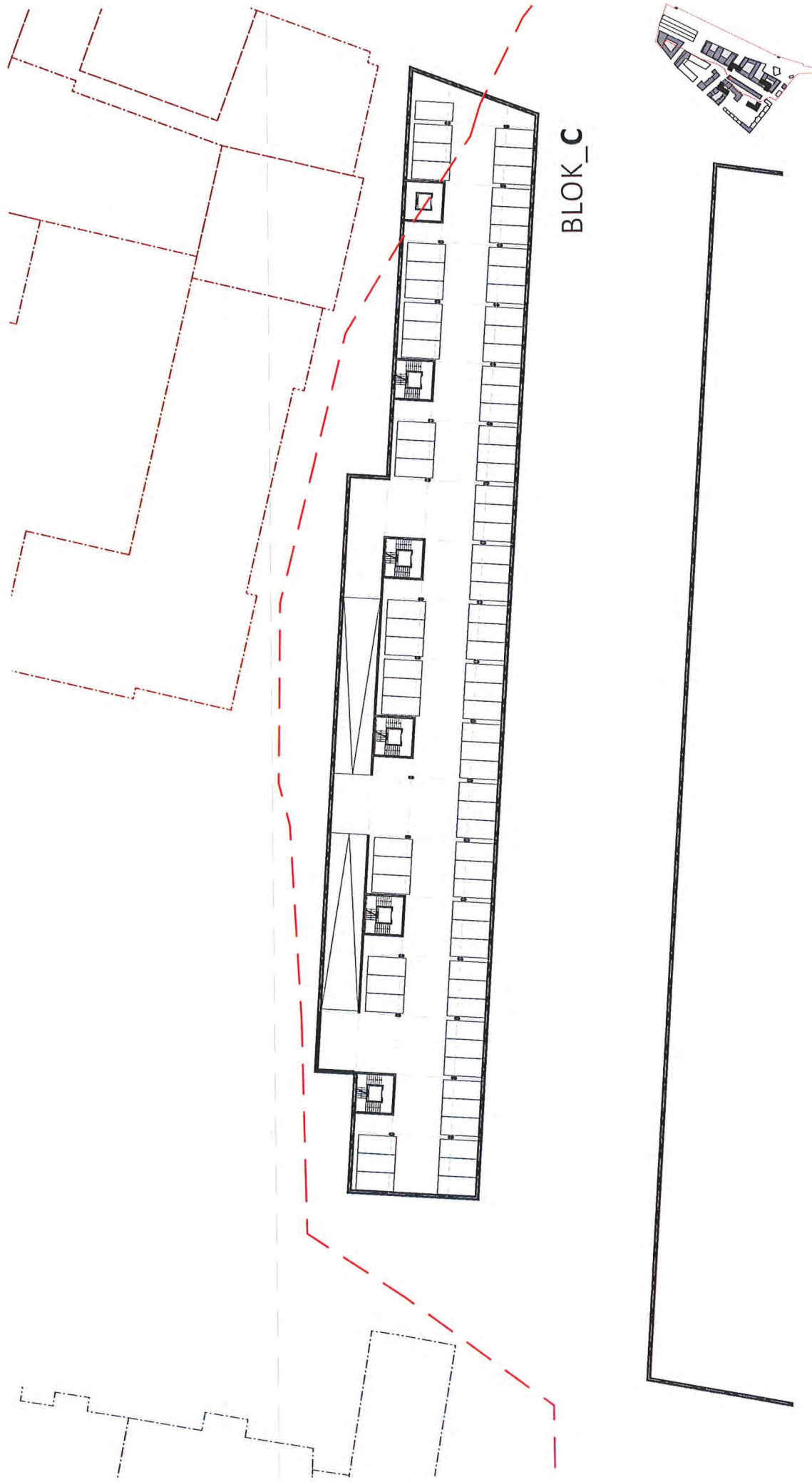






# BLOK\_C

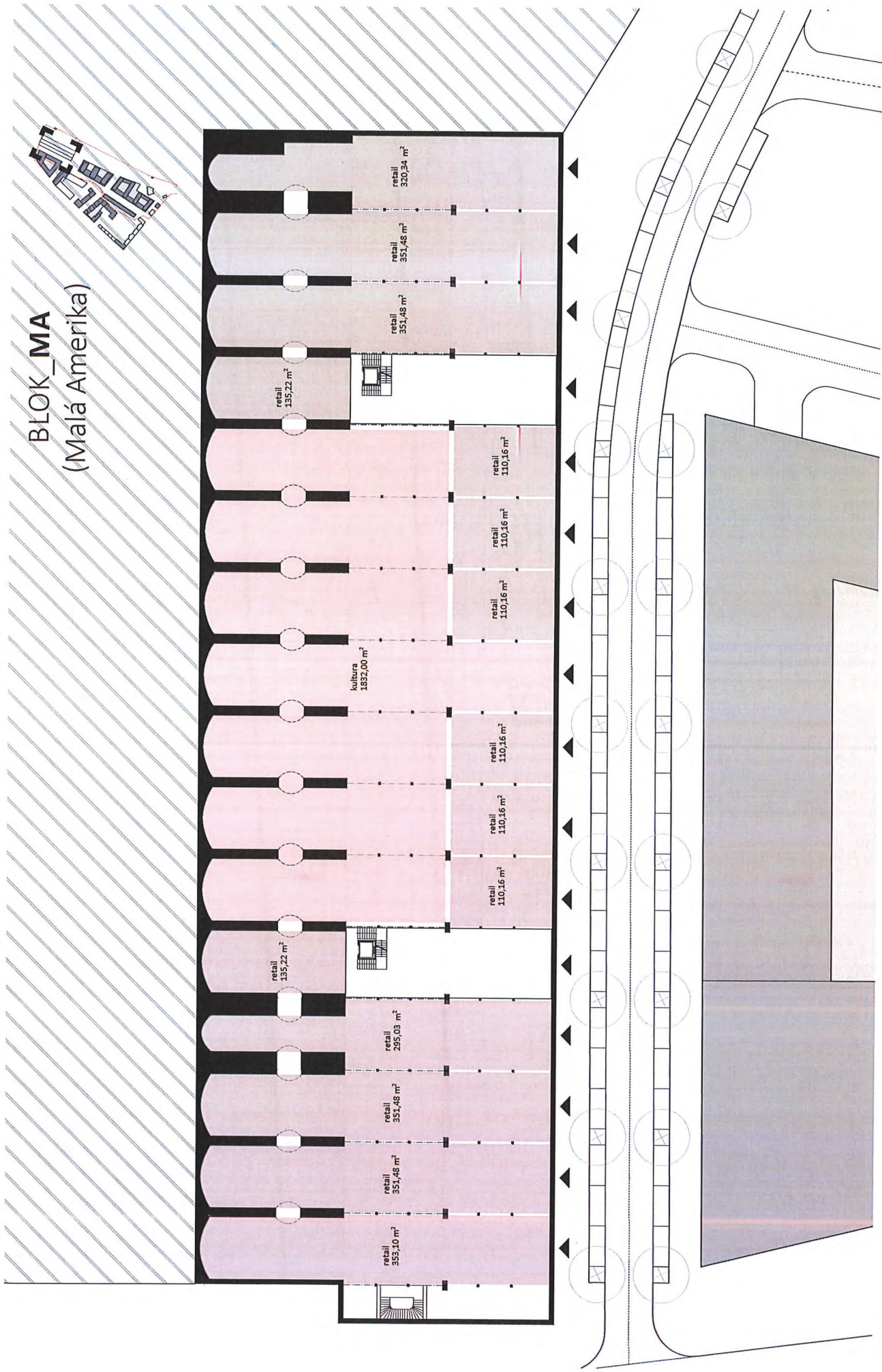




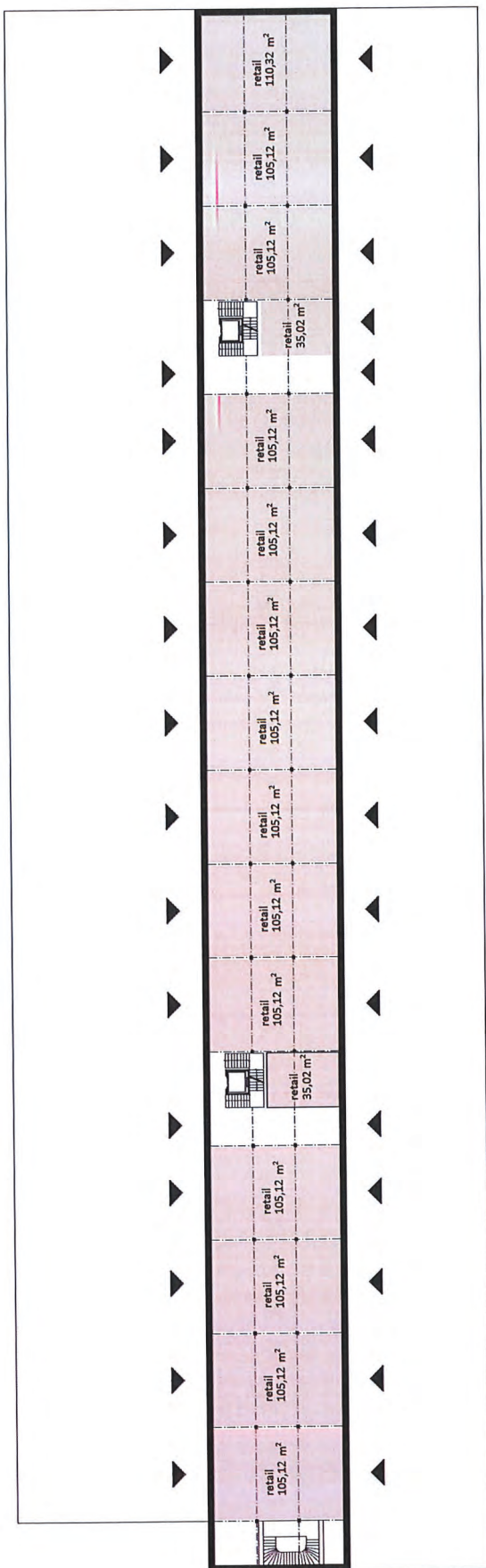
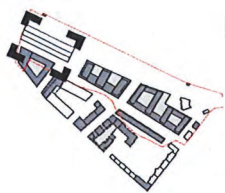
BLOK\_C



# BLOK\_MA (Malá Amerika)

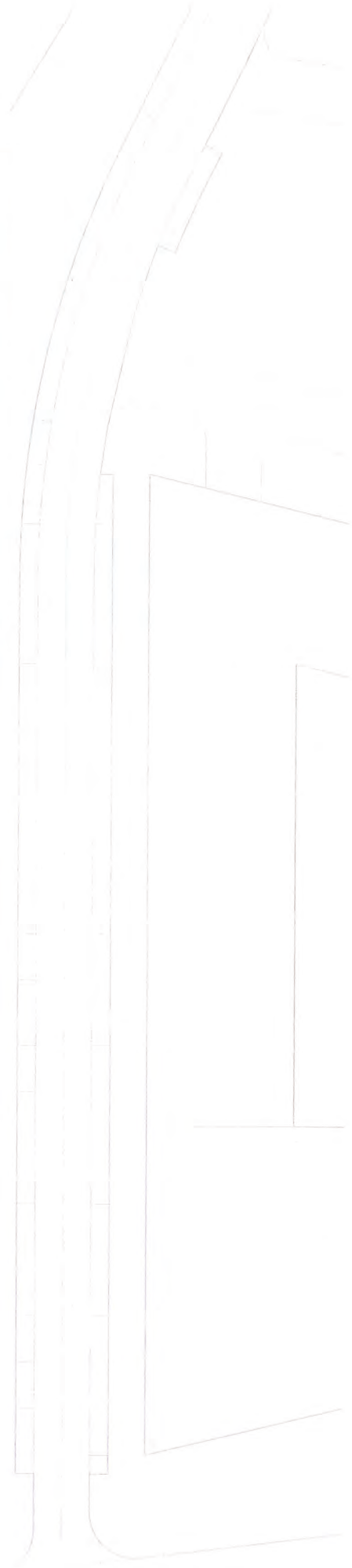
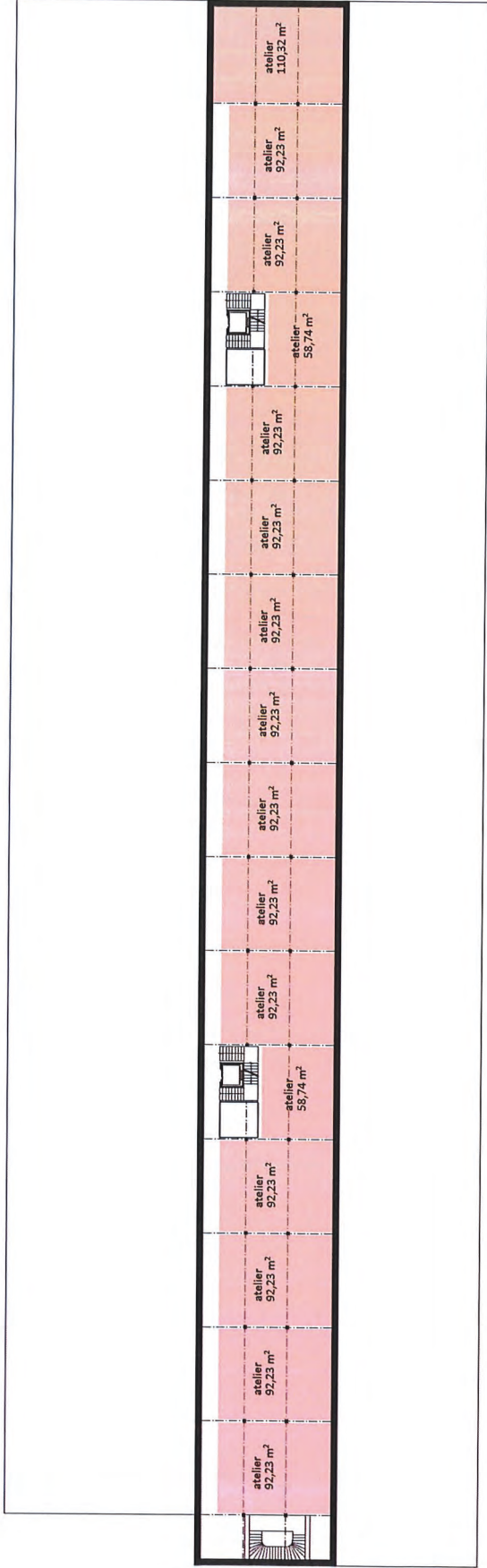
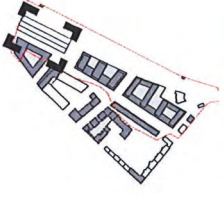


# BLOK\_MA (Malá Amerika)



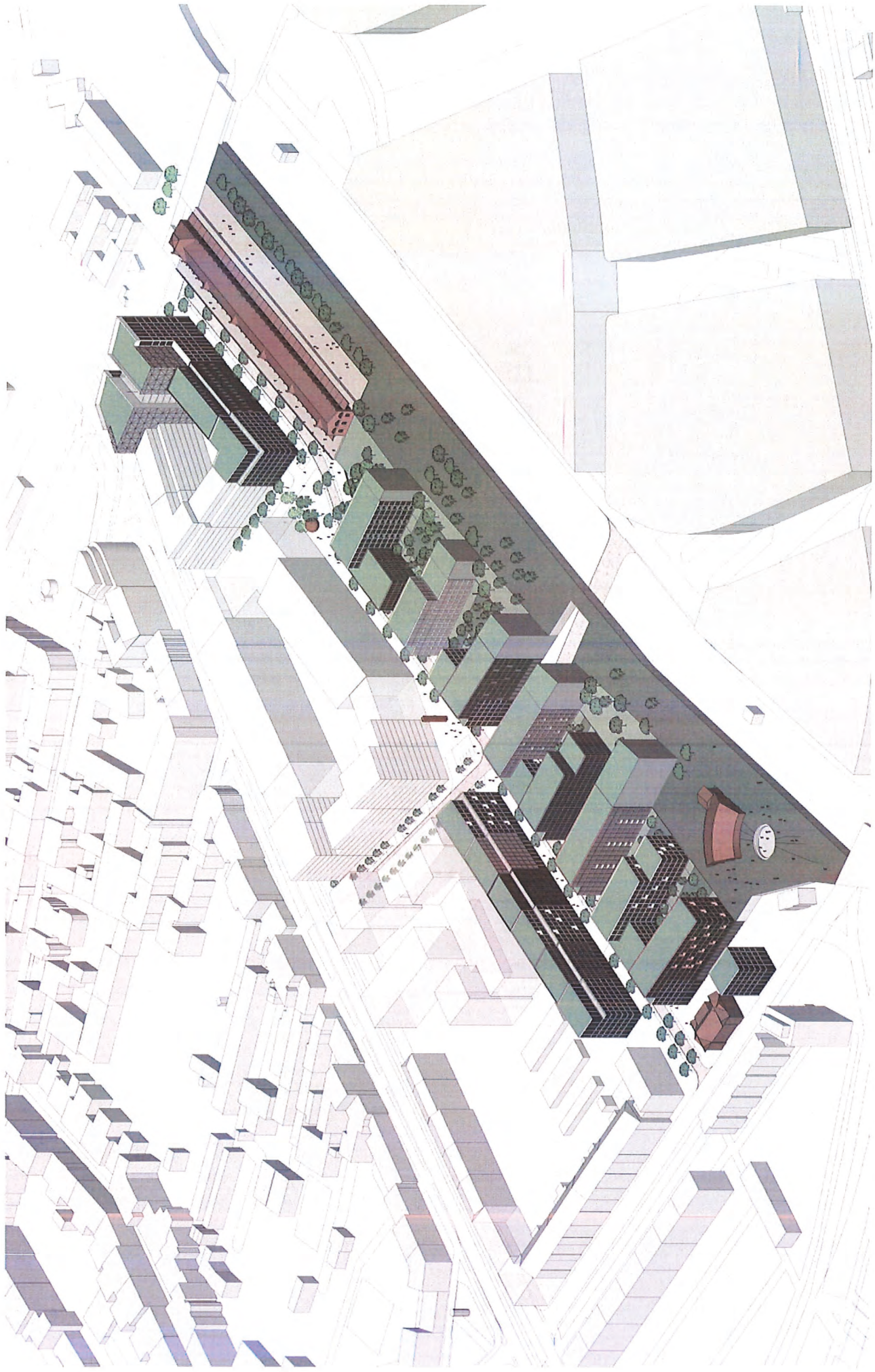


# BLOK\_MA (Malá Amerika)



# 05\_ prověřonavé varianty zástavby nerespektující stav ani návrh ÚPmB, ani ÚS KAM

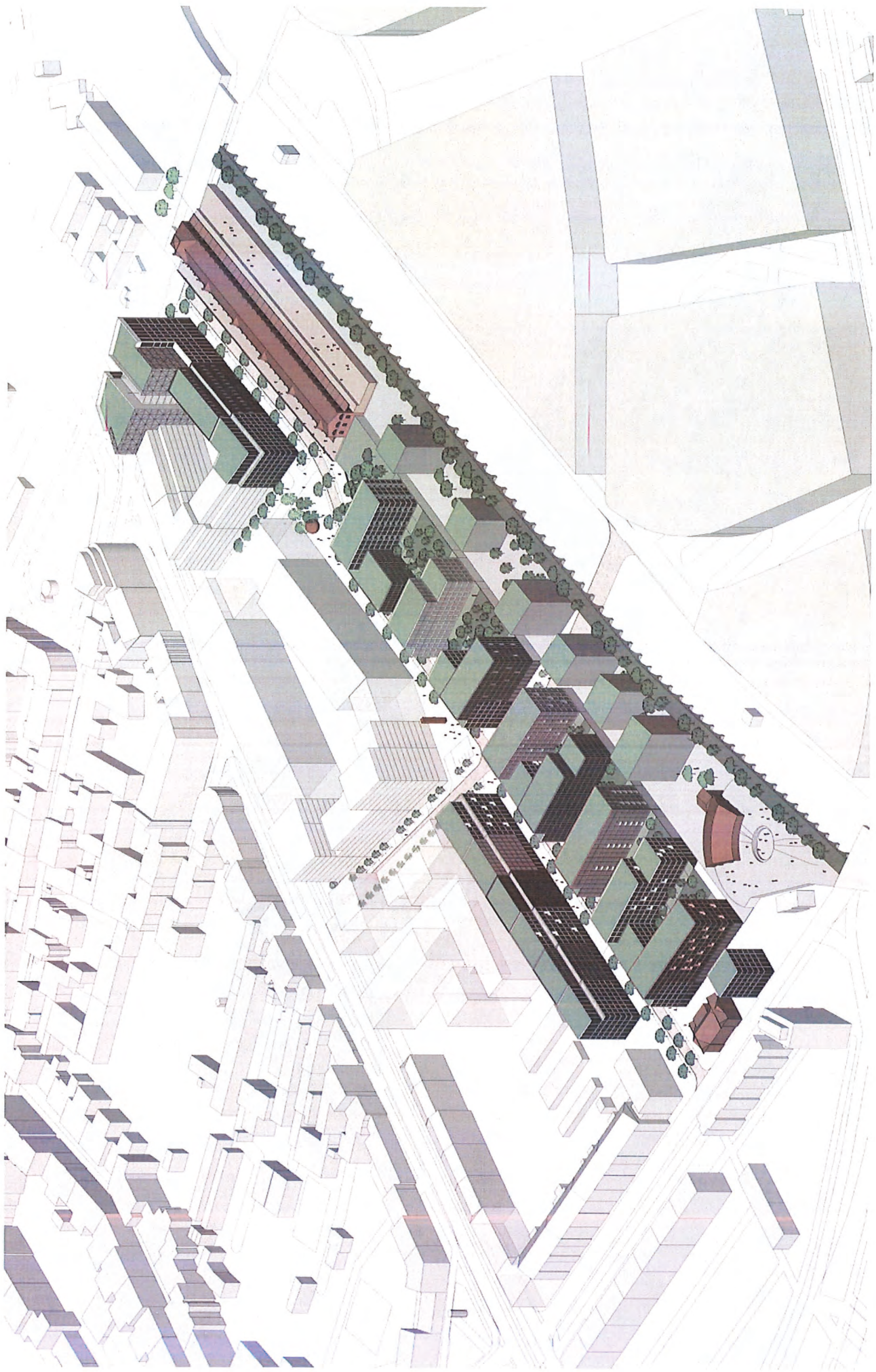




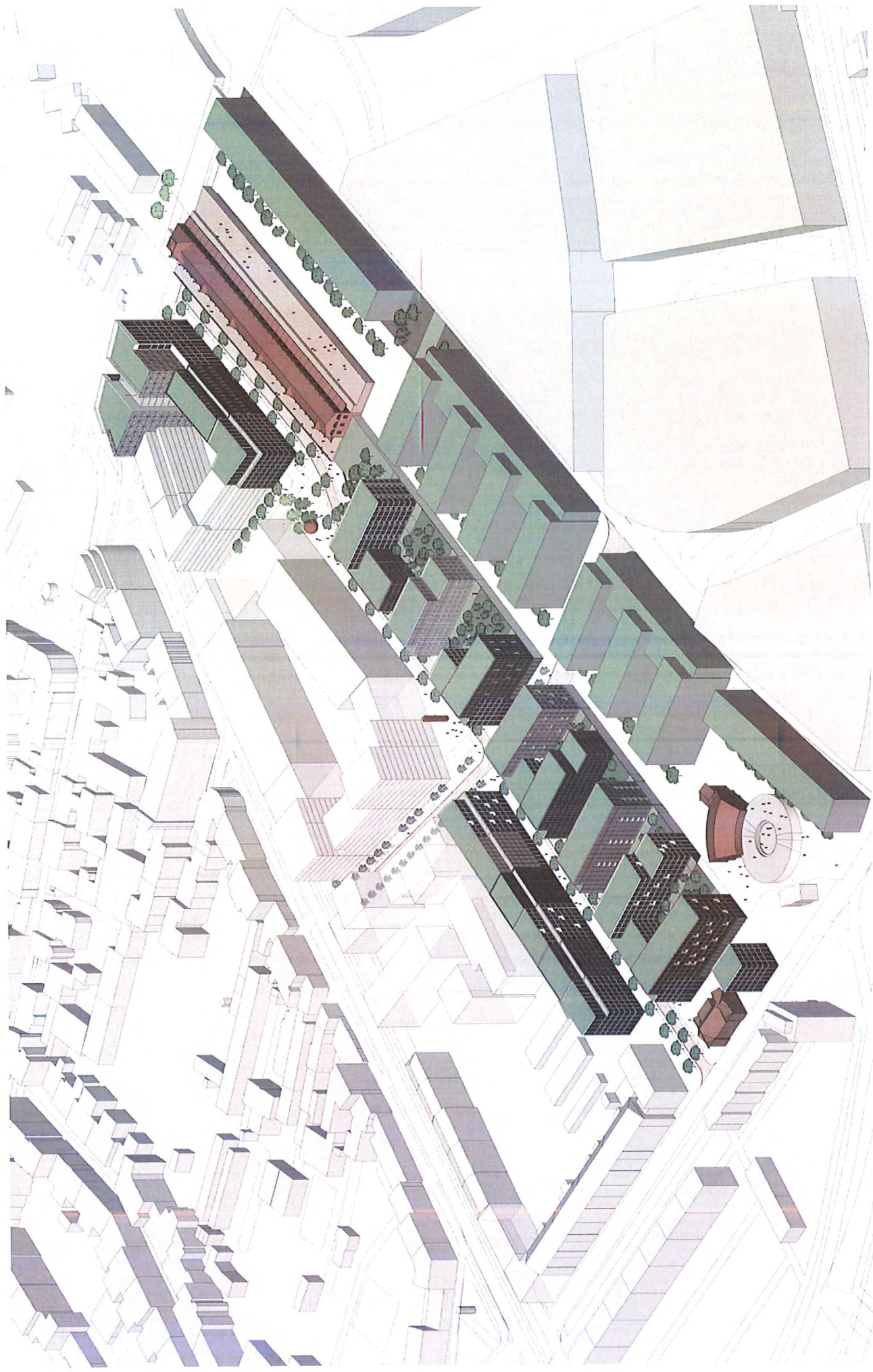














# 06\_ vizualizace



BLOK\_A

BLOK\_B.1

BLOK\_B.2

BLOK\_C

VT

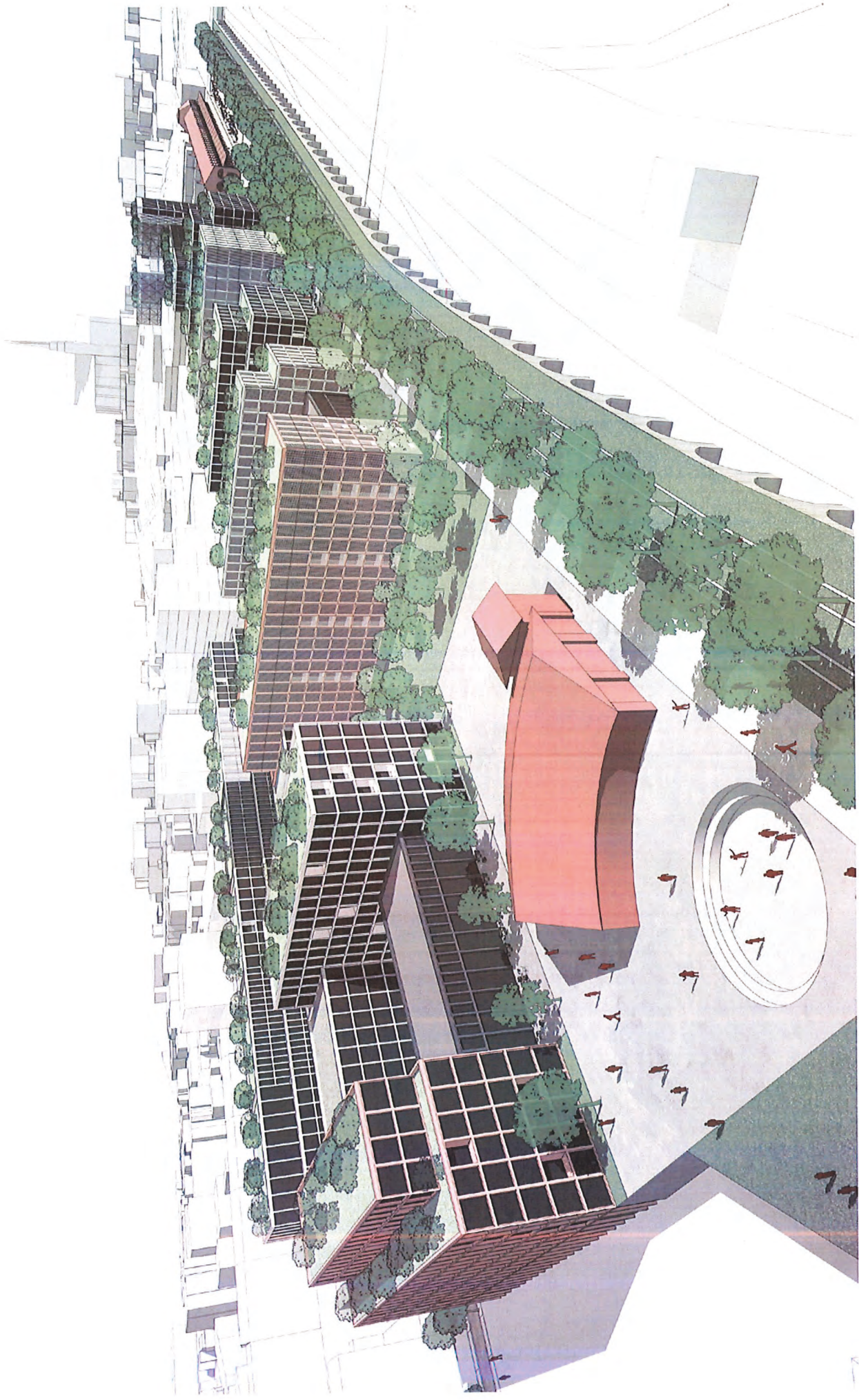
D.1

D.2

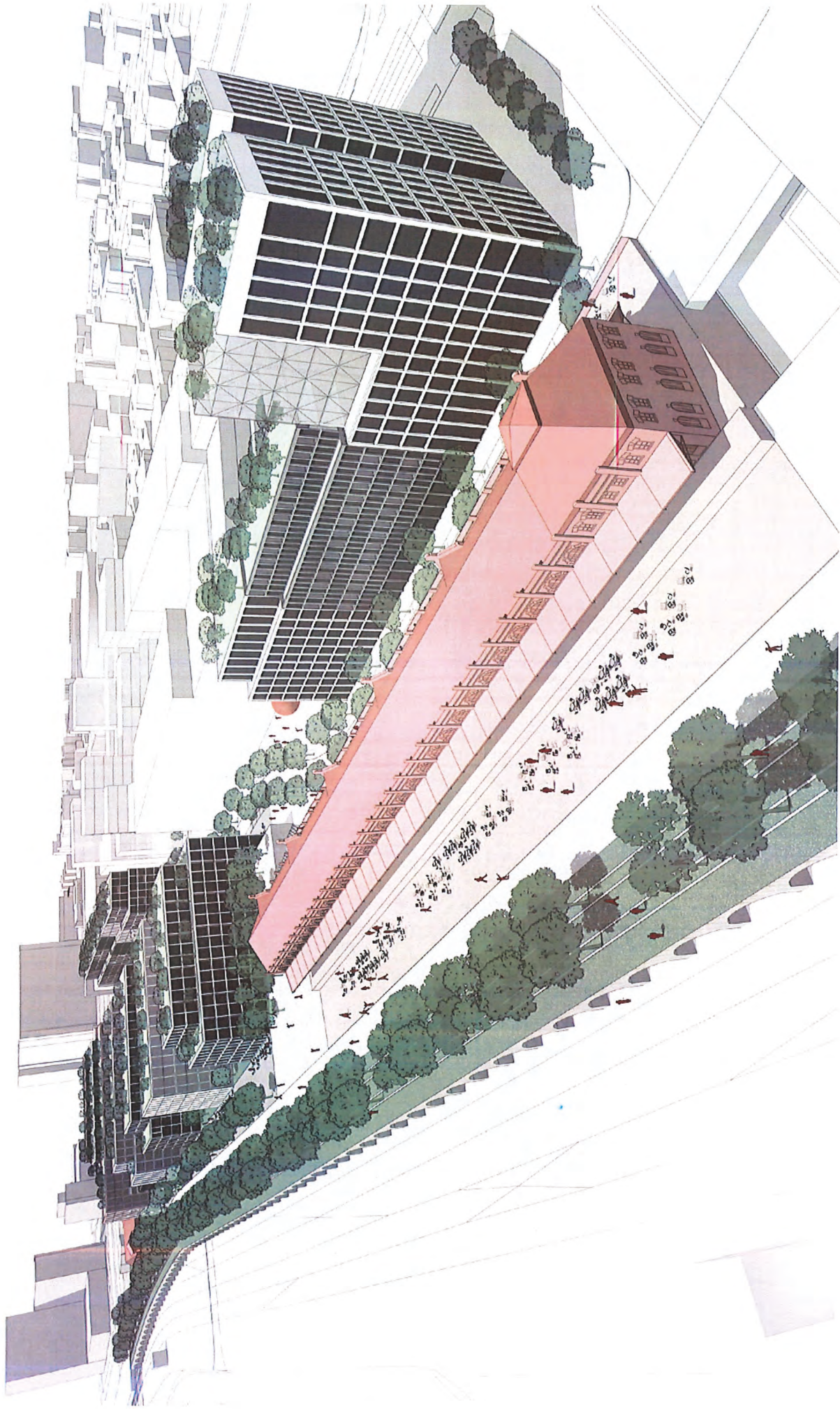




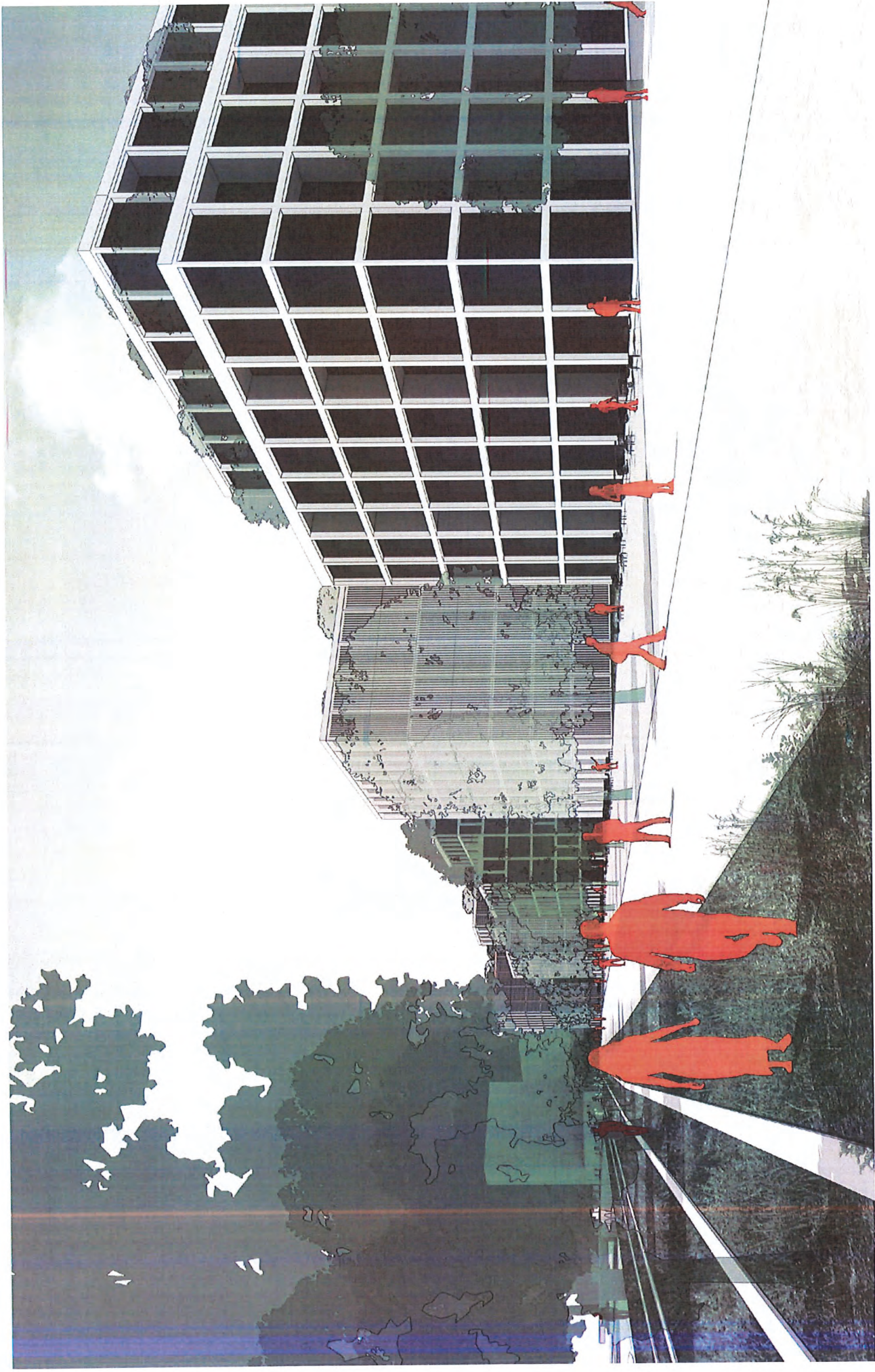




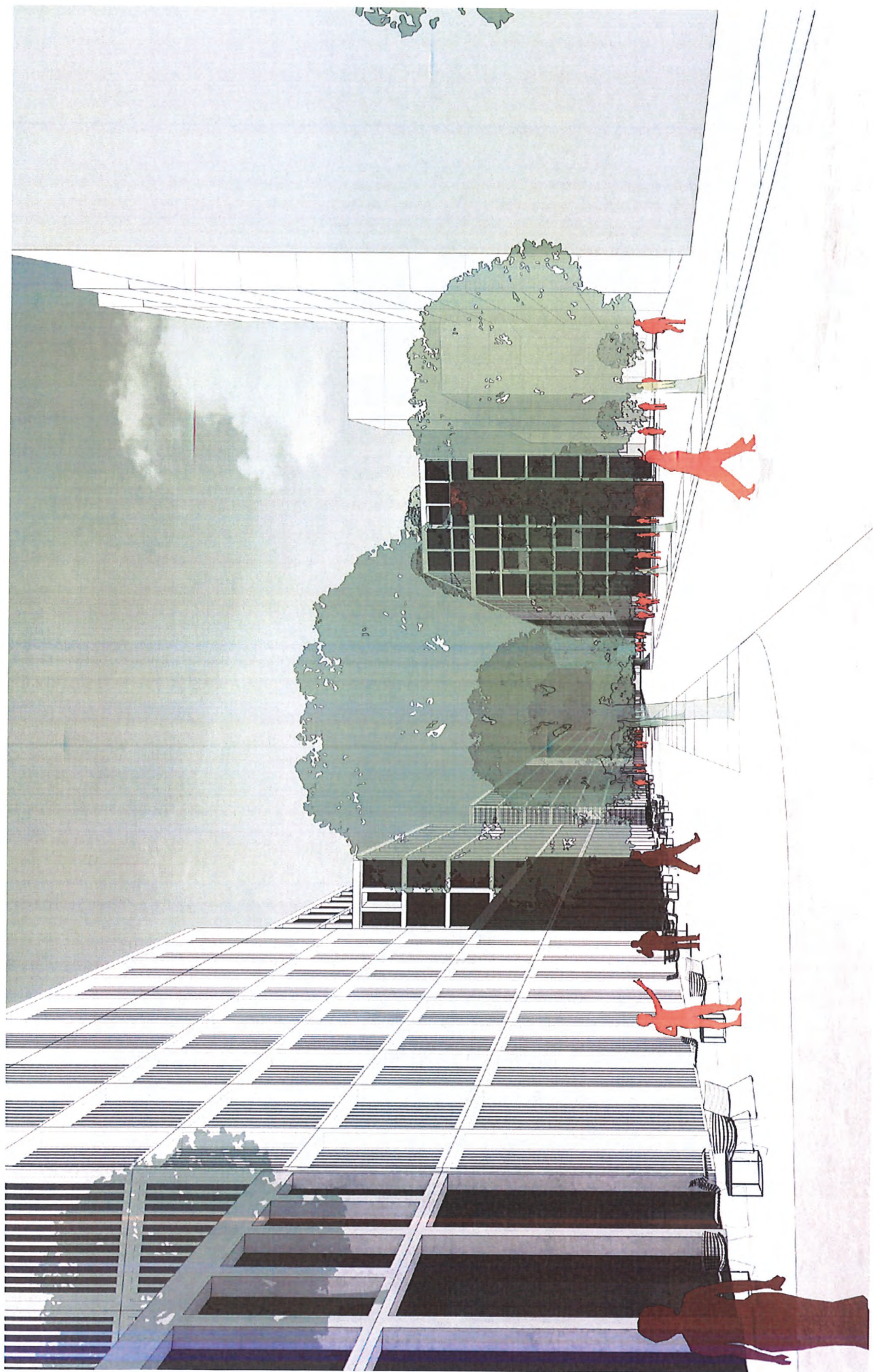












urbanistická-architektonická studie  
NOVÉ SADY BRNO

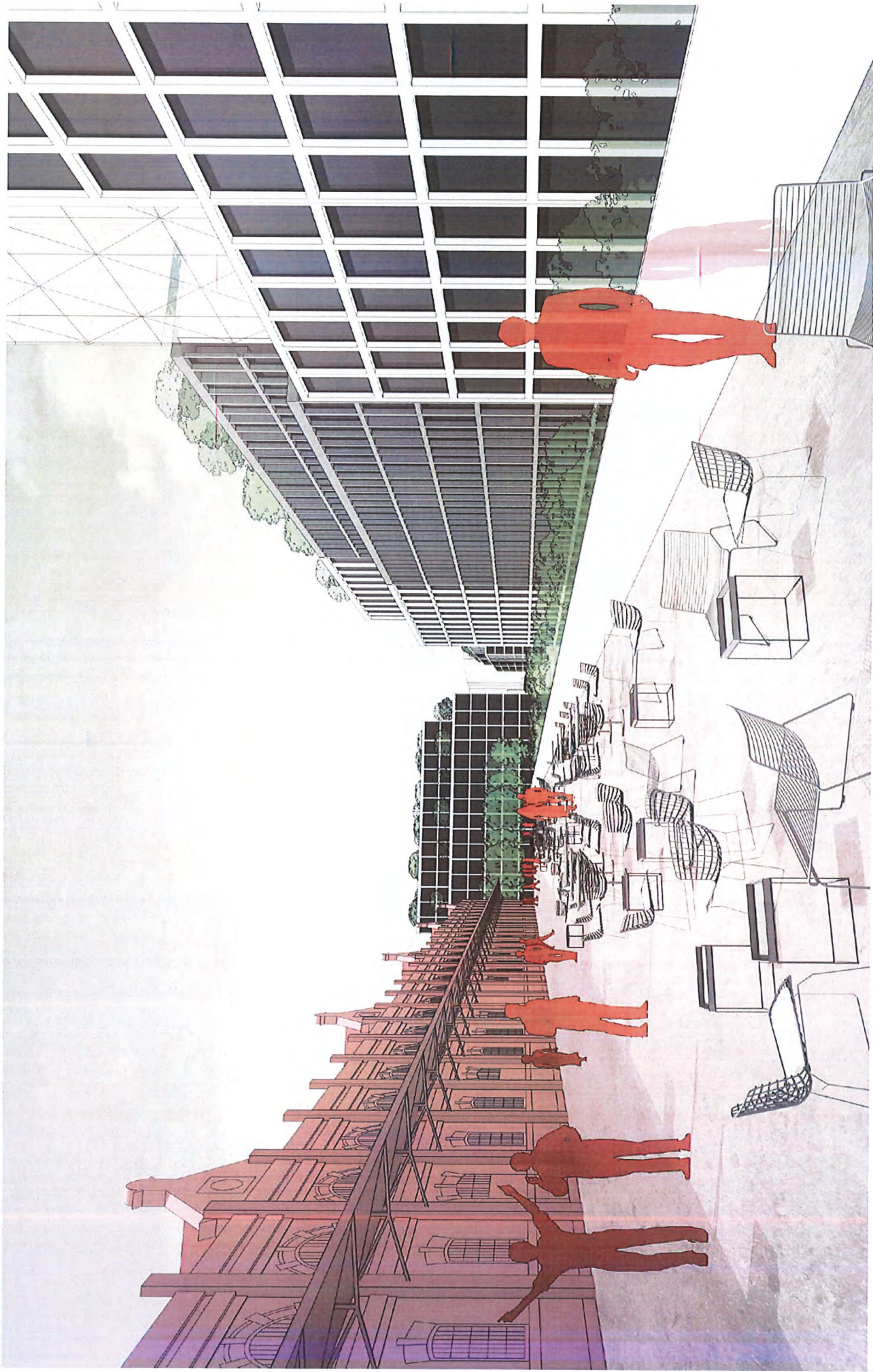
zadavatel  
BRNO NEW STATION DEVELOPMENT

zhotovitel  
CMCARCHITECTS













01 - ŠPILBERK - JIH - 1. DÍL

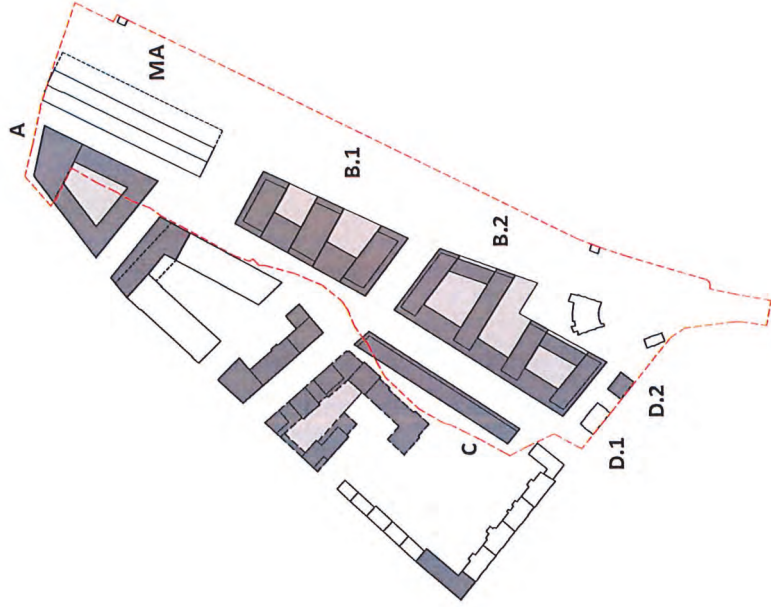


11 - ČERVENÝ KOPEC - VĚZNICE - 1. DÍL



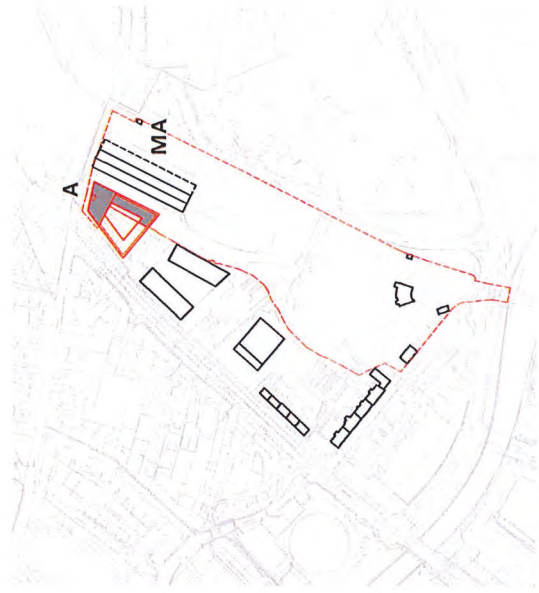
# 07\_ tabulka bilancí a etapizace





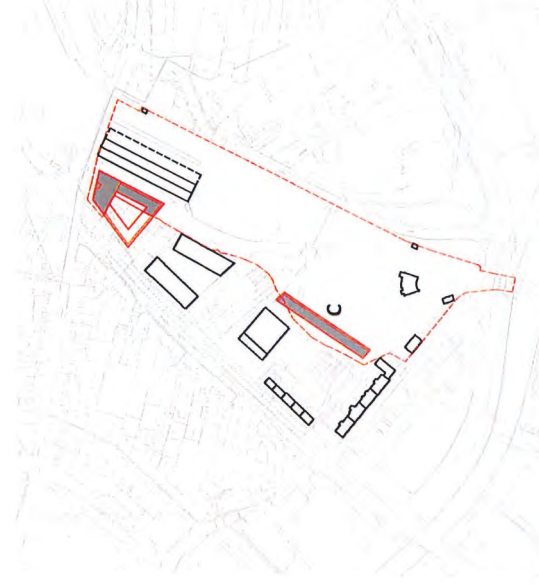
Nové Sady - CMCA		
BLOK	TYP	HPP
A	parter	2 969
A	admin	12 771
A	bydlení	7 896
B1	retail (parter)	3 021
B1	admin	23 569
B2	retail (parter)	2 827
B2	bydlení	38 560
C	retail (parter)	2 412
C	bydlení	15 909
D1	admin	623
D2	bydlení	1 758
MA	kultura	6 888
		<b>119 203</b>





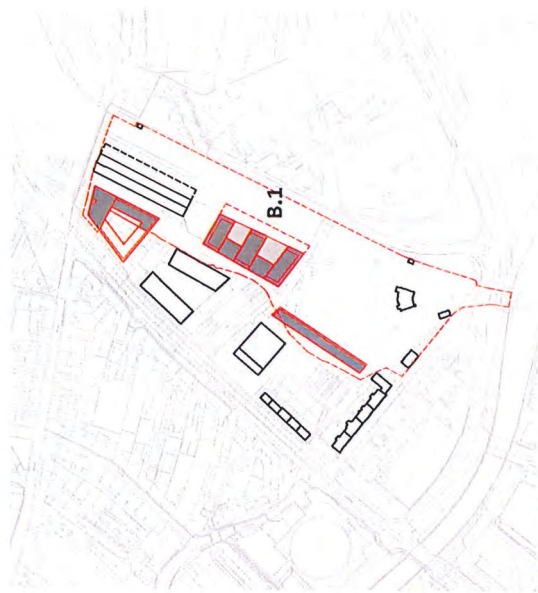
#### ETAPA\_01

Tuto etapu je možné zahájit prakticky okamžitě (nutná koordinace s vlastníky druhé části bloku). Navržená zástavba je v souladu s regulativy platného územního plánu (ÚPmB). V této fázi je uvažováno i s transformací a rekonstrukcí objektu Malé Ameriky.



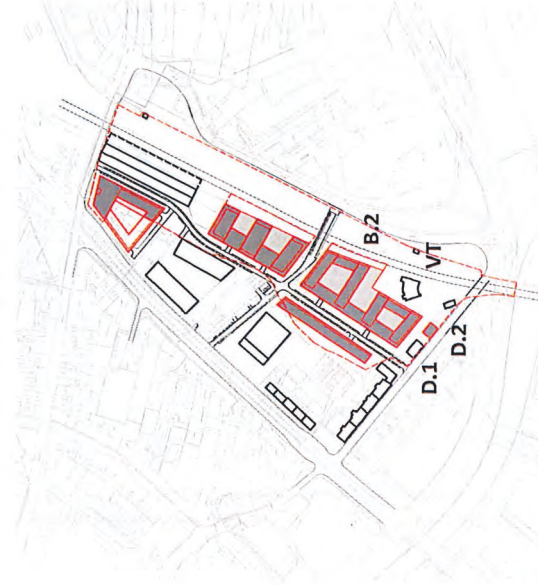
#### ETAPA\_02

Pro realizaci této etapy je nutná změna ÚPmB. Také nutno majetkoprávně vypořádat řešení severního cípu objektu. Tato část řešeného území navazuje na stávající residenční zástavbu. Předpokládá se dopravní napojení kolem budov Titania.



#### ETAPA\_03

Pro realizaci této etapy je nutná změna ÚPmB. Předpokládá se, že při realizaci ještě nebude kultivován prostor současného drážního náspu. Uvažuje se tedy s umístěním souboru administrativních objektů, který svou funkcí navazuje na Titanium.



#### ETAPA\_03

Pro realizaci je nutná změna ÚPmB. Tuto etapu je možné rozdělit na několik subetap (rozdělení bloku B.2, rekonstrukce D.1, výstavba D.2, transformace vlahové točny apod.). V této poslední fázi rozvoje se předpokládá již adekvátní kvalita okolních veřejných prostranství a tím pádem je možné umístit převážně obytných objektů.

Vyhotožil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702  
 OBEC: 582786 Brno  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
**LIST VLASTNICTVÍ 146**

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

**B Nemovitosti**

Pozemky					
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
KN 272/1	49597	ostatní plocha	dráha		
KN 272/9	38	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 458</i>					
KN 272/10	117	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/10</i>					
KN 272/11	189	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/11</i>					
KN 272/12	129	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/12</i>					
KN 272/13	98	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 461</i>					
KN 272/14	569	ostatní plocha	jiná plocha		
KN 272/16	92	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/16</i>					
KN 272/17	120	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/17</i>					
KN 272/18	186	ostatní plocha	jiná plocha		
KN 272/19	489	ostatní plocha	jiná plocha		
KN 272/22	2113	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: Brno-město č.p. 703, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/22</i>					
KN 272/25	321	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/25</i>					
KN 272/28	401	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/28</i>					
KN 272/37	802	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>					
KN 272/38	44	ostatní plocha	jiná plocha		
KN 272/40	103	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/40</i>					



KN 272/41	52	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/41</i>	
KN 272/42	181	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/42</i>	
KN 272/44	34	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>	
KN 272/45	48	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava na LV 699</i>	
KN 272/46	227	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/46</i>	
KN 272/49	102	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, doprava</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/49</i>	
KN 272/50	42	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/50</i>	
KN 272/55	21	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku KN 272/55</i>	
KN 273/5	108	ostatní plocha	jiná plocha
KN 273/6	562	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/1	587	ostatní plocha	jiná plocha
KN 282/2	21	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. na LV 880</i>	
KN 283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	nemovitá kulturní památka
		<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>	
KN 284/1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 418, doprava</i>	
KN 284/6	134	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 395</i>	
KN 285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 118, doprava na LV 1243</i>	
KN 359/3	307	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 361/1	669	ostatní plocha	ostat.komunikace
KN 362/1	273	ostatní plocha	jiná plocha
KN 362/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: Brno-město č.p. 686, jiná st. na LV 880</i>	
KN 362/3	42	zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb na LV 880</i>	
KN 363	781	ostatní plocha	jiná plocha

**Stavby**

<i>Část obce, č.budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
bez čp/če	obč.vyb.	KN 272/37 KN 359/22 na LV 10001	
Brno-město č.p. 418	doprava	KN 283 KN 284/1	nemovitá kulturní památka

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B***(neúplná data)*

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro každého vlastníka železniční vysokokapacitní přenosové telekomunikační sítě ŽVPS), služebnost inženýrské sítě pro zřízení, provozování a udržování ŽVPS v rozsahu geometrického plánu č. 908-210504/2021

Povinnost k

Parcela: KN 272/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 21/382/421 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 12:35:46. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-23757/2021-702

Pořadí k 30.09.2021 12:35.

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.).

Z-10023/2004-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-58/2007 ze dne 14.03.2007.

Z-9040/2007-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

\* Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby# ze dne 06.11.2012.

Z-26201/2012-702

Pro:

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:49:13  
 verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.349s, SQLite3 native,  
 ver.3.35.5.138576  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.**  
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.



Vyhotovil: Toman Michal, Ing.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1602 Brno-město, 3702 Data platná k: 1.05.2022 (neúplná data)  
 OBEC: 582786 Brno LIST VLASTNICTVÍ 699  
 KAT.ÚZEMÍ: 610003 Město Brno

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika,	00000001-1	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město	70994234	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>				
KN 272/23	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brno-město č.p. 713, doprava				
Stavba stojí na pozemku KN 272/23				

Stavby			
Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN 272/44 na LV 146	
bez čp/če	doprava	KN 272/45 na LV 146	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (neúplná data)**

Typ vztahu

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (neúplná data)**

Typ vztahu

**D Poznámky a další obdobné údaje (neúplná data)**

Typ vztahu

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu (neúplná data)**

Listina

\* Smlouva kupní ze dne 30.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2004.

V-10800/2004-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3529/2015-OŘ Brno-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5486/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234

\* Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) SŽDC: 3535/2015- OŘ BNO-ÚŘ ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 11:43:12. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-5490/2015-702

Pro:

Pro: Česká republika, IČ:00000001-1  
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234**F Vztah BPEJ k parcelám (neúplná data)**

Parcela

BPEJ

Výměra[m<sup>2</sup>]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702**  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK Datum a čas vyhotovení výpisu: 3.04.2024 15:52:12  
verze 6.0 Výpis vyhotoven za 0.224s, SQLite3 native,  
**Vyhotovil: Toman Michal, Ing.** ver.3.35.5.138576  
*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*





Kancelář  
architekta  
města Brna

V Brně dne 13.7.2020  
čj: KAM-2020-045/1  
vyřizuje: Ing. arch. Michaela Deferová  
e-mail: [deferova.michaela@kambrno.cz](mailto:deferova.michaela@kambrno.cz)  
tel: +420 722 934 948

CMC architects a.s.  
Akad. arch. Vít A. Máslo  
Jankovcova 1037/49  
170 00 Praha 7 - Holešovice

### **Vyjádření k architektonicko-urbanistické studii „Nové Sady Brno“**

Kancelář architekta města Brna, p.o., Zelný trh 331/13, 602 00 Brno, obdržela k vyjádření architektonicko-urbanistickou studii „Nové Sady Brno“, zpracovanou 17.06.2020 CMC architects, a.s., Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7 – Holešovice.

#### **Posouzení souladu záměru s Územní studií Jižní čtvrt' po jednotlivých blocích:** **BLOK A (C1 - ÚS JČ)**

- Půdorysná stopa bloku je v souladu s ÚS JČ
- Na základě prověření touto architektonickou studií bude ÚS JČ doplněna v bloku C1 o dorovnávací nároží (8 podlaží)
- Při splnění následujících podmínek a prokázání vhodnosti záměru je možné uvažovat s povolením výškového akcentu v oblasti křižovatky (JČ blok C1), ne však v rozsahu, který je prezentován v arch. studii, protože prezentovaný rozsah brání pohledům a měřítkem nerespektuje okolní zástavbu – je třeba projednat s NPÚ a OPP MMB.
  - Prověření pohledů vyznačených ve studii JČ (na Petrov) zakreslením do fotografie nebo ve 3D modelu
  - Pohled/řezopohled zahrnující současnou vedlejší výstavbu (zejm. nároží ul. Hybešova a Nové sady/Nádražní) a pohled z bašt Petrova na tuto křižovatku
- V každém bloku je třeba splnit 30 % zeleně (i na zvednuté podnoži)

#### **BLOK C (C3 + C4 - ÚS JČ)**

- Půdorysná stopa je v souladu s ÚS JČ
- Výšky objektů (21 výška římsy, 29 maximální výška vč. ustoupených podlaží) splňují regulativy (limit římsy 22 m, celková 30 m) ÚS JČ

#### **BLOKY B.1 + B.2 (C6 + C7 - ÚS JČ)**

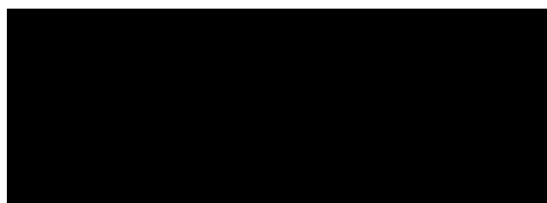
- Půdorysná stopa je v souladu s ÚS JČ
- Výšková regulace směrem do ulice směr ul. Nové sady je splněna
- Počítat s etapizací bloků (jejich následnou dostavbou) – bloky jsou částečně v ploše budoucí soutěže o podobu parku u viaduktu (ve výkrese B.09 regulativy vyznačena čárkovanou zelenou čarou)
- Půdorysná stopa bude zpřesněna soutěží, poloha a stav uvažovaného viaduktu budou v době soutěže známy



Kancelář  
architekta  
města Brna

- Lokální výškový akcent může být povolen při prokázání dodržení hodnot a konceptu v území
- V každém bloku má být splněno min. 30 % bydlení (nesplňuje blok C6/v arch. Studii B.1)
- V každém bloku je třeba splnit 30 % zeleně (i na zvednuté podnoži)

S pozdravem



Přílohy:

- Výřez z výkresu regulativů ÚS Jižní čtvrť 06/2020





## **MMB/0719034/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zvětšit plochu rozvojové lokality SB-4 pro účel smíšeného obytného využití (SU) směrem k historického viaduktu. Navrhované řešení ploch zeleně považuje za nepřiměřený, diskriminační a neproporcionální zásah do vlastnických práv, který podateli brání v plánované realizaci budoucích záměrů v území a požaduje revizi funkčního využití pozemků určených pro zeleň.

Řešení této rozvojové lokality SB-4 v Návrhu nového územního plánu 2024 (ÚPmB) vychází z hlediska rozsahu vymezení ploch z platného ÚPmB, projednaného konceptu, a z nového podrobnějšího prověření Územní studií Jižní čtvrť z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB.

Pás návrhové plochy městské zeleně (Z) vymezené v Návrhu nového ÚPmB 2024, nacházející se na východní straně pozemku parc. č. 1338/1 v k.ú. Staré Brno, kopíruje vymezení téhož pásu návrhové plochy městské zeleně, funkční typ plocha parků (ZP), vymezené ve stávajícím ÚPmB. Plocha všeobecné zeleně ZU je tedy dlouhodobě vymezena za účelem vytvořit v daném území park - zelenou radiálu propojující městský parkový okruh s řekou Svratkou v místě stávajícího kolejiště podél ul. Uhelná. Tento park má výjimečný význam z hlediska provozu a funkčního propojení systému městské zeleně směrem k jihu. Z hlediska širších souvislostí plocha městské zeleně ZU slouží pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu a v současné chvíli není účelné snižování její rozlohy bez podrobnějšího prověření např. architektonicko - krajinářskou soutěží. Z tohoto důvodu Územní studie Jižní čtvrť, která požadavek možnosti rozšíření ploch pro zástavbu prověřovala, potvrdila stávající vymezení ploch a nenavrhl jejich rozšíření; do budoucna jej však nevyločila.

Nelze se ztotožnit s tvrzením, že dochází k řešení, které je nepřiměřené, diskriminační či neproporcionální, neboť předmětný pás zeleně pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu vychází z koncepce rozvoje města i předchozích územních plánů, tato koncepce je tedy dlouhodobě známá a předvídatelná. Navrhované plochy zeleně tedy co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobá a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Naplnění této koncepce brání pouze skutečnost, že zatím nedošlo k odsunu nádraží, což je v současné době intenzivně připravováno.

Zpracování územně plánovací dokumentace a vyznačování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do vlastnických vztahů.

Na základě výše uvedeného je zásah přiměřený, tedy závažnost zásahu do vlastnického práva je v dané konkrétní situaci vyvážena významem sledovaného cíle - základní koncepce rozvoje území pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku na změnu návrhové plochy městské zeleně (Z) na plochu smíšenou obytnou vyhovět.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje jiným způsobem.

#### **Odůvodnění:**

Podatel pak dále žádá o vyjmutí ploch pod památkově hodnotnými stavbami v jižní části lokality z ploch zeleně všeobecné ZU.

Upozornění na prohlášení objektu na pozemku parc.č. 1381, k.ú. Staré Brno za kulturní památku bereme na vědomí; plochy zeleně umožňují zachování stávajících objektů, které



*mohou být zakomponovány do řešení parku, aniž by muselo být z tohoto důvodu měněno funkční využití plochy zeleně.*

*Z výše uvedených důvodu je námitce vyhověno jiným způsobem.*

### **Námitka č.3**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel žádá o vypuštění plochy přestavby P.121.*

*Požadavek na vymezení ploch podle významu je jedním z požadavků a definovaných pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek ve znění platném při zpracování Návrhu nového ÚPmB a to na celém katastrálním území města; z tohoto důvodu nemůže být vymezení této plochy vypuštěno. Nelze se tedy ztotožnit s uvedeným, že není zřejmé, z jakého důvodu je vymežována a k čemu slouží či jaké z ní plynou regulace.*

*Námitce tak nelze vyhovět.*

### **Námitka č.4**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatelem je vznesena námitka systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílely na přípravě ÚPmB v dané lokalitě. Podatel svoje tvrzení odůvodňuje tím, že lze očekávat, že budou hájeny zájmy zaměstnavatele a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s. a Brno new station development, což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly v lokalitě umístěny na pozemky města, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele. S uvedeným se nelze ztotožnit, což prokazuje vyhodnocení námitky č. 1. V území je sledována dlouhodobá koncepce území, která nebyla dosud naplněna z důvodu přípravy odsunu nádraží. Podateli je dlouhodobě známo, že vlastní pozemky s funkčním využitím pro zeleň. Vymezení funkčního využití pro zeleň představuje rovněž veřejný zájem, tedy také legitimní cíl, který může Návrh ÚPmB sledovat.*

### **Námitka č.5**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatelem je upozorněno na chybějící část dopravního propojení mezi ul. Uhelná a budoucí ul. Malá Amerika.*

*Na rozdíl od platného ÚPmB, kdy bylo v této lokalitě sledováno vedení sběrné komunikace, nový ÚPmB toto propojení přes plochy zeleně závazně nesleduje, ale umožňuje. Vymezení ploch veřejných prostranství je přípustné ve všech funkčních plochách, tj. i v plochách zeleně. Požadavku podatele na "doplnění možnosti náhrady zastoupení zeleně požadované v návrhové funkční ploše ve funkční ploše ZU" nebylo porozuměno a ani z části Odůvodnění není zřejmé za jakým účelem je tento požadavek připomínkován, proto se touto částí podání nelze více zabývat.*



Statutární město Brno

Doručeno: 23.07.2024

MMB/0579125/2024

listy: přílohy: 1  
druh: li/av:



mmb1es8f165397

DS  
3P  
N

naše značka  
5003127270  
vyřizuje  
Ing. Petr Dvořák  
e-mail  
technici@gasnet.cz  
datum  
23.07.2024

Magistrát města Brna  
Oddělení pořizování ÚPD a ÚPP  
Kounicova 67  
601 67 BRNO

Věc:  
**Návrh Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)**

Obec: Brno

K.ú. - p.č.: Neuvedeno

Vaše značka: MMB/0338712/2024

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci Návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024).

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu územního plánu nemáme žádné námítky.

Pozn. :  
Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003127270 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.



GasNet, s.r.o.

Ing. Petr Dvořák  
Specialista regionálního AM-Morava Jih  
Regionální AM-Morava jih

**GasNet, s.r.o.**  
Klíšská 940/96 · Klíše · 400 01 Ústí nad Labem · T 555 90 10 10 · [www.gasnet.cz](http://www.gasnet.cz)  
IČ: 27295567 · DIČ: CZ27295567  
Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23083, dne 2. 6. 2006  
Certificate of incorporation: Regional Court in Ústí nad Labem, ref. number C 23083, on 2nd June 2006  
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 17663193/0300  
IBAN: CZ60 0300 0000 0000 1766 3193 · SWIFT: CEKOCZPP  
Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, [info@gasnet.cz](mailto:info@gasnet.cz), [www.gasnet.cz](http://www.gasnet.cz)



**MMB/0579125/2024**

***Námítka***

**Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Společnost GasNet, s.r.o. sděluje, že k Návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) nemá žádné námítky.*



750

Statutární město Brno

Doručeno: 07.08.2024

MMB/0719645/2024

listy: 3

přílohy: 4

druh:

li/sv:



mmb1es8f18dcce

Magistrát města Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Ing. Zuzana Křenková  
Kounicova 67  
601 67 Brno

N

**Naše značka:** 7314/24/OVP/Z  
**Vyřizuje:** Mgr. Simona Gabrielová  
**Datum:** 05.08.2024

**Věc: Veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

**Dotčené sítě:**

**Plynárenská zařízení:**

VTL plynovod nad 40 barů DN 500

Kabel protikorozní ochrany

Zrušený úsek VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 - v situaci vyznačen šedivou přerušovanou čarou

**Plynárenská telekomunikační zařízení:**

Optický kabel

Na základě Vašeho oznámení Veřejného projednání Návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území č.j. MMB/0338712/2024, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0338712/2024 ze dne 24.06.2024 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 500 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 500 stanoveno bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: [data@net4gas.cz](mailto:data@net4gas.cz). Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.062, Z.067, Z.070, Z.066, Z.065, Z.064, Z.012, Z.010, Z.076, Z.058, Z.060, Z.057, plocha přestavby P.016, plocha územní rezervy R.VL.1 a návrhové





koridory CPZ.DZ01, CPZ.DS29, CPZ.DS10, CPZ.DS12 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. a návrhová zastavitelná plocha Z.109 a návrhové koridory CPZ.DS36, CPZ.DS10, CPZ.DZ13 a CPZ.DS40 zasahují do ochranného pásma telekomunikačního kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
6. Upozorňujeme, že návrhové plochy změn v krajině K.002 (ZK), K.005 (ZK), K.007 (ZK), K.010 (LU), K.022 (ZU), K.030 (ZK), K.034 (ZK), K.36 (ZK), K.039 (ZK) zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.
7. V textové části doporučujeme uvést informace o uvedených zařízeních ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.
8. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna uvedená stávající zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

#### Připomínky:

K Návrhu Územního plánu města Brna máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

1 - Upozorňujeme Vás, že návrhové zastavitelné plochy Z.062, Z.067, Z.070, Z.066, Z.065, Z.064, Z.012 a Z.010 jsou navrženy nad linií trasy stávajícího VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 a návrhové zastavitelné plochy Z.076, Z.058, Z.060, Z.057, plocha přestavby P.016 a plocha územní rezervy R.VL.1 zasahují do jeho příslušného bezpečnostního pásma. Doporučujeme všechny uvedené plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma. Upozorňujeme Vás, že v případě, že se tak nestane **požadujeme** do textu ke všem uvedeným plochám doplnit informaci: „*Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.*“

2 - Požadujeme do textové části k návrhovým koridorům CPZ.DZ01, CPZ.DS29, CPZ.DS10, CPZ.DS12 a Z6.5, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 a k návrhovým koridorům CPZ.DS36, CPZ.DS10, CPZ.DZ13 a CPZ.DS40 a návrhové zastavitelné ploše Z.109, které zasahují do ochranného pásma telekomunikačního kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o., doplnit informaci: „*Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení*“





- 2** o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“ **2**
- 3** - Požadujeme úpravu návrhových ploch (DU) vymezených pro pozemní komunikace, které kříží VTL plynovod nad 40 barů DN 500 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. tak, aby byly v souladu s normou TPG 702 04. Dle TPG 702 04 má být úhel křížení plynovodu s pozemními komunikacemi, dráhami a podzemními vedeními technického vybavení 90° a nemá být menší než 60°. Předepsaný úhel požadujeme dodržet v min. délce 10 m kolmé vzdálenosti od půdorysu stávajícího VTL plynovodu DN 500 na obě strany. Uvedené plochy musí být v souběhu s VTL plynovodem DN 500 vedeny min. 10 m kolmé vzdálenosti od půdorysu VTL plynovodu DN 500. **3**
- 4** - V koordinačním výkrese požadujeme doplnit zakres linie trasy VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 a optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně ochranného pásma. Digitální data uvedených zařízení jsou ke stažení na portálu ÚAP: <https://portal.geostore.cz/uap/>. **4**

#### Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavky vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmi k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

**NET4GAS, s.r.o.**  
Na Hřebenech II 1718/8, P.O.BOX 22  
140 21 Praha 4 - Nusle  
IČ: 27260364  
DIČ: CZ27260364 (43)

Aleš Novák,  
Manažer, Dokumentace soustavy

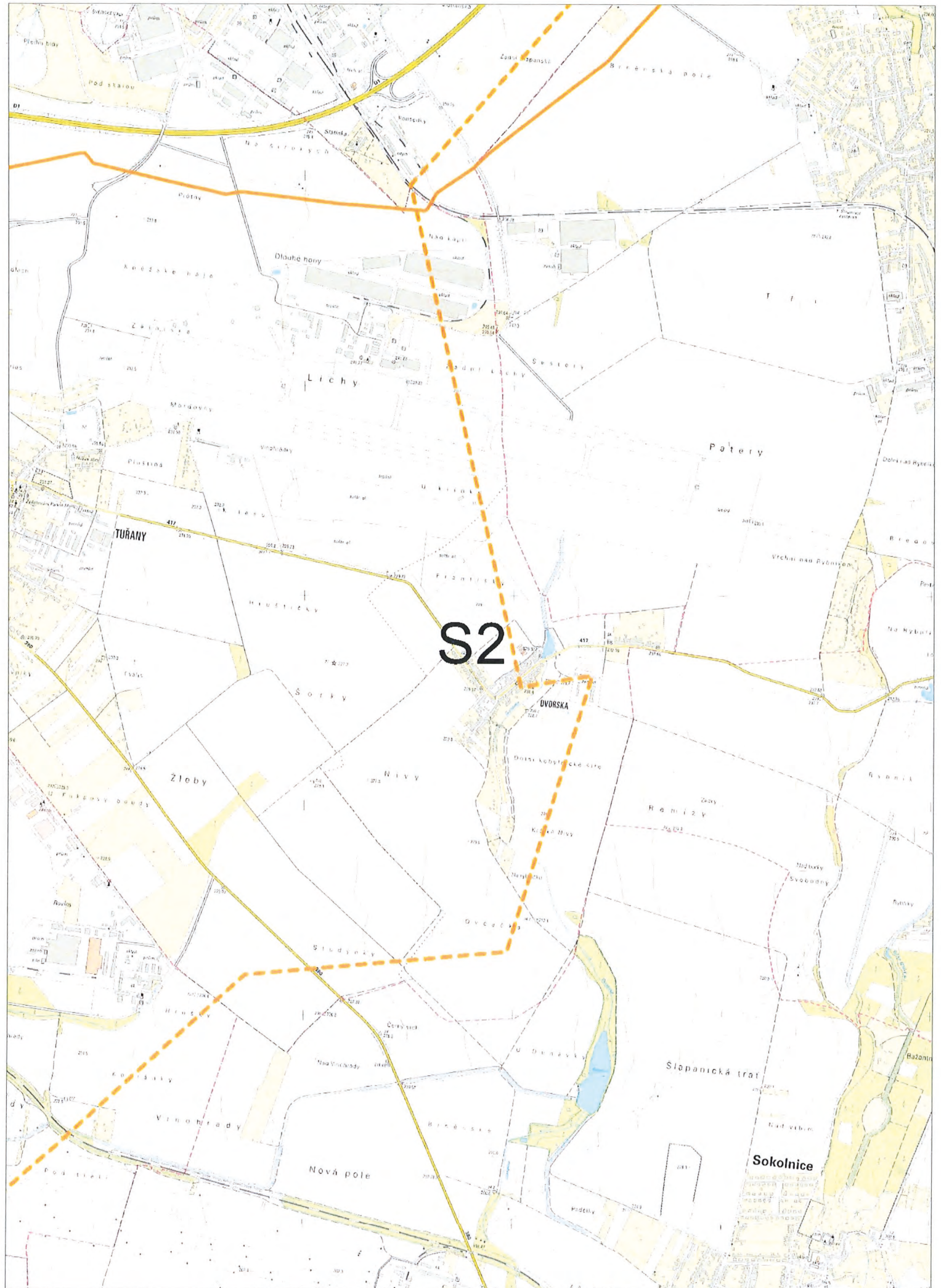












S2























NET4GAS, s.r.o.

Príloha k vyjádření:

Situace: 2/2

7314/24/OVP/Z

## LEGENDA:

	ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ
	PLYNOVOD DN 10 - DN 250
	PLYNOVOD DN 300
	PLYNOVOD DN 500
	PLYNOVOD DN 700
	PLYNOVOD DN 800
	PLYNOVOD DN 900
	PLYNOVOD DN 1000
	PLYNOVOD DN 1200
	PLYNOVOD DN 1400
	PLYNOVOD ZÁMĚR
	OPTICKÝ KABEL
	METALICKÝ KABEL
	ANODOVÉ UZEMNĚNÍ
	KABEL PROTIKOROZNÍ OCHRANY
	ELEKTROPŘÍPOJKA
	OPLOCENÍ PLYNÁRENSKÉHO OBJEKTU
	STANICE KATODICKÉ OCHRANY
	ELEKTRICKÁ POLARIZOVANÁ DRENÁŽ
	KORIDOR ZÁMĚRU



## **MMB/0719645/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Oprávněný investor doporučuje umístit zastavitelné plochy Z.062, Z.067, Z.070, Z.066, Z.065, Z.064, Z.012 a Z.010, které jsou nad linií trasy stávajícího VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 a zastavitelné plochy Z.067, Z.058, Z.060, Z.057, plochu přestavby P.016 a plochu územní rezervy R.VL.1, které zasahují do jeho bezpečnostního pásma umístit až za hranici bezpečnostního pásma. Pokud se tak nestane požaduje do textu ke všem uvedeným plochám doplnit informaci: "Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní."

K doporučení oprávněného investora umístit zastavitelné plochy za hranici bezpečnostního pásma uvádíme, že dokumentace Návrhu územního plánu města Brna pro veřejné projednání je v roce 2024 ve fázi před jeho vydáním, a proto uplatnění požadavku na přemístění takového rozsahu zastavitelných ploch za hranici bezpečnostního pásma již není možné. Výše uvedené zastavitelné plochy jsou významnými plochami a často jsou jejich částí návrhovými plochami již v platném územním plánu města Brna (např. části ploch Z.060, Z.065, části plochy přestavby P.016, plocha územní rezervy R.VL.1). Dále uvádíme, že lokalita Tu-5 (část plochy Z.067) byla vymezena na základě požadavků schválené Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje (ZUR) JMK, které jsou pro územní plány obcí závazné. Projednané a schválené ZUR JMK vymezily v území mezi dálnicí D1 a letištěm, kudy je veden VTL plynovod, plochu DG01 Veřejný terminál s vazbou na logistické centrum Brno a úkolem pro územní plán obce Brno bylo zpřesnit a vymezit plochu veřejného terminálu s vazbou na logistické centrum Brno včetně jeho připojení jako součást systému kombinované dopravy. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů ovlivňuje využití území v poměrně rozsáhlé části města Brna a značně tak limituje využití jeho území. Při zpracování Návrhu územního plánu města Brna byla jako jeden z podkladů využita i územní studie "Umístění veřejného logistického centra - lokalita u letiště Brno - Tuřany", která podrobněji řešila území odpovídající zhruba rozvojové ploše Tu-5 dle Návrhu ÚPmB. V rámci této studie byla zpracována i technická pomoc na posouzení možnosti využití území v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů (podložená výpočtem sálavého tepelného toku, který by byl důsledkem narušení potrubí), ke které bylo v lednu 2014 získáno i stanovisko NET4GAS. Na základě zpracovaného posouzení a předmětného stanoviska NET4GAS k němu vyplynulo, že je možné i v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu umístit objekty i s větším počtem osob za splnění určitých podmínek a v dostatečné vzdálenosti od plynovodu. Zpracovatel upraveného Návrhu vycházel z minulých stanovisek oprávněného investora a z předpokladu, že obdobný postup jako u rozvojové lokality Tu-5 bude možno uplatnit i při řešení zástavby v dalších plochách změn v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu a že vedení VTL plynovodů včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem tak není obecně důvodem pro zrušení nebo posun návrhových ploch. Při veřejném projednávání Návrhu ÚPmB v roce 2020, kdy byly rozvojové plochy v územích dotčených bezpečnostním pásmem předmětného VTL plynovodu již navrženy v obdobném rozsahu, bylo oprávněným investorem sděleno, že k Návrhu územního plánu města Brna nemá připomínky. Z důvodu zachování kontinuity územně plánovací dokumentace proto nelze požadavku na posun zastavitelných ploch až za hranici bezpečnostního pásma vyhovět.

Vymezená ochranná a bezpečnostní pásma jsou stanovena pro ochranu nebo pro zamezení a zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Omezení využití území vyplývající z těchto pásem jsou stanovena právním předpisem (§ 68 a § 69 zákona č.458/2000 Sb., energetický zákon) a v

souladu s jeho ustanovením budou prosazována pro jednotlivé stavby individuálně až na základě zpracované podrobnější dokumentace v řízení o povolení záměru, při kterém bude možné podrobně posoudit splnění podmínek v souladu s ustanovením energetického zákona. Koordinační výkres územně plánovací dokumentace zahrnuje důležitá omezení v území, zejména limity využití území. V Návrhu územního plánu města Brna jsou bezpečnostní pásma VTL plynovodů zobrazena ve výkrese č.O.1 Koordinační výkres (měřítko 1 : 10 000) a zároveň jsou zde zakresleny i hranice jednotlivých rozvojových lokalit. V příloze č. 1.1 a 1.2 Karty lokalit – odůvodnění Územního plánu města Brna je potom uvedena informace o existenci bezpečnostního pásma plynových zařízení přímo u konkrétních rozvojových lokalit. Např. v kartě rozvojové lokality Tu-5, kterou prochází předmětný VTL plynovod, je v řádku „Technická infrastruktura, Plyn“ upozornění „Oblastí prochází páteří VTL plynovod s tlakem nad 40 barů, VTL plynovod DN 500 Podolí Komárov a VTL plynovod DN 500 Velké Němčice – Brno vymístění je možné pouze za značných investic, neuvažuje se. Je nutné respektovat BP a OP těchto plynovodů“ a zároveň v řádku „Významné limity“ je BP (bezpečnostní pásmo) VTL plynovodu uvedeno jako jeden z významných limitů využití území.

Návrh územního plánu města Brna touto formou upozorňuje na bezpečnostní pásma VTL plynovodů a nutnost jejich respektování v rámci karet k rozvojovým lokalitám. Váš požadavek na doplnění konkrétního textu: "Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní." vychází z obsahu § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon a vztahuje se až k realizaci nebo umístění staveb. Doplnění informace - textu vycházející z obsahu právního předpisu do územního plánu nenáleží.

Z výše uvedených důvodů nelze podání vyhovět.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Oprávněný investor požaduje do textové části k návrhovým koridorům CPZ.DZ01, CPZ.DS29, CPZ.DS10, CPZ.DS12 a Z6.5, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů DN 500 a k návrhovým koridorům CPZ.DS36, CPZ.DS10, CPZ.DZ13 a CPZ.DS40 a návrhové zastavitelné ploše Z.109, které zasahují do ochranného pásma telekomunikačního kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. doplnit informaci: "Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní."

Koridory vymezené v Návrhu ÚPmB CPZ.DZ01, CPZ.DS29, CPZ.DS10, CPZ.DS12 CPZ.DS36, CPZ.DZ13 a CPZ.DS40, které uvádíte, jsou koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu vyplývající z nadřazené dokumentace Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) a Z6.5 je vymezená zóna se shodným charakterem. Zóny se shodným charakterem jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny s cílem ochrany základních hodnot a charakteristických prvků a jejich rozvoj pro každou jednotlivou zónu. Zóna Z6.5 je vymezena nad průmyslovými areály Černovických teras a nad návrhovými plochami pro umístění dalších areálů směrem na jih k Tuřanům a tuřanskému letišti, tedy nad rozsáhlým územím zahrnujícím i rozvojové lokality např. Tu-5, Tu-10 a BI-6, ke kterým jsou v územním plánu v části odůvodnění zpracovány karty lokalit obsahující upozornění na nutnost respektování bezpečnostních a ochranných pásem VTL plynovodů.

Vymezená ochranná a bezpečnostní pásma jsou stanovena pro ochranu nebo pro zamezení a zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Omezení využití území vyplývající z těchto pásem jsou



stanovena právním předpisem (§ 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon) a v souladu s jeho ustanovením budou prosazována pro jednotlivé stavby individuálně až na základě zpracované podrobnější dokumentace v řízení o povolení záměru, při kterém bude možné podrobně posoudit splnění podmínek v souladu s ustanovením energetického zákona. Koordinační výkres územně plánovací dokumentace zahrnuje důležitá omezení v území, zejména limity využití území. V Návrhu územního plánu města Brna jsou bezpečnostní pásma VTL plynovodů zobrazena ve výkrese č.O.1 Koordinační výkres (měřítko 1 : 10 000) a zároveň jsou zde zakresleny i hranice jednotlivých rozvojových lokalit. V příloze č. 1.1 a 1.2 Karty lokalit – odůvodnění Územního plánu města Brna je potom uvedena informace o existenci bezpečnostního pásma plynových zařízení přímo u konkrétních rozvojových lokalit. Např. v kartě rozvojové lokality Tu-5, kterou prochází předmětný VTL plynovod, je v řádku „Technická infrastruktura, Plyn“ upozornění „Oblastí prochází páteřní VTL plynovod s tlakem nad 40 barů, VTL plynovod DN 500 Podolí Komárov a VTL plynovod DN 500 Velké Němčice – Brno vymístění je možné pouze za značných investic, neuvažuje se. Je nutné respektovat BP a OP těchto plynovodů“ a zároveň v řádku „Významné limity“ je BP (bezpečnostní pásmo) VTL plynovodu uvedeno jako jeden z významných limitů využití území. Zastavitelná plocha Z.109 odpovídá části vymezené rozvojové lokality By-8 pro kterou je v příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Územního plánu města Brna uvedena informace o existenci bezpečnostního pásma plynových zařízení - přímo v řádku „Technická infrastruktura, Plyn“ upozornění "Je nutné respektovat BP a OP těchto plynovodů". Ochranná pásma telekomunikačních kabelů nejsou v Koordinačním výkresu Návrhu územního plánu města Brna vzhledem k jejich šířce a měřítku výkresu 1 : 10 000 zobrazována (10 m ve skutečnosti se rovná 1 mm na mapě), pro zobrazení těchto ochranných pásem není v tomto výkresu vytvořena značka.

Návrh územního plánu města Brna touto formou upozorňuje na bezpečnostní pásma VTL plynovodů a nutnost jejich respektování v rámci karet k rozvojovým lokalitám. Váš požadavek na doplnění konkrétního textu: "Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní." vychází z obsahu § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon a vztahuje se až k realizaci nebo umístění staveb. Doplnění informace - textu vycházející z obsahu právního předpisu do územního plánu nenáleží.

Z výše uvedených důvodů nelze podání vyhovět.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu ploch DU, křižujících trasy VTL plynovodů v min. délce 10 m kolmé vzdálenosti od půdorysu stávajícího plynovodu a úhlem křížení 60-90 stupňů.

Požadavek je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu. Územní plán obecně stanovuje základní principy rozvoje území včetně podmínek využití. Tomu odpovídá vymezení ploch a koridorů hlavního výkresu v měřítku 1:10 000 (10 m ve skutečnosti se rovná 1 mm na mapě).

Požadavky na konkrétní tvar křížení budou známy až z konkrétní dokumentace jednotlivých záměrů v rámci zpracování projektové dokumentace. Připomínky k návrhu bude možné uplatnit v rámci zpracování podrobnější dokumentace nebo v rámci konkrétních řízení jednotlivých záměrů.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Oprávněný investor požaduje do koordinačního výkresu zakreslit linii trasy VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 a optického kabelu, ve správě NET4GAS, s.r.o. i s ochrannými pásmy. Koordinační výkres Návrhu územního plánu města Brna je zpracován v měřítku 1 : 10 000 a jsou v něm zobrazována pouze bezpečnostní nebo ochranná pásma technické infrastruktury. Z důvodu měřítka výkresu a množství obsahu (informací) zakreslených ve výkresu není s ohledem na šířku pásma nebo vzdálenost jevů od sebe (10 m ve skutečnosti se rovná 1 mm na mapě) reálné postihnout všechna plynárenská zařízení včetně optických kabelů a všechna ochranná a bezpečnostní pásma zároveň, aniž by utrpěla přehlednost výkresu. V koordinačním výkrese jsou proto znázorněna jen jejich bezpečnostní nebo ochranná pásma zobrazitelná v daném měřítku a odpovídající účelu výkresu územního plánu. V případě VTL plynovodů nad 40 barů byla zvolena a zakreslena jejich bezpečnostní pásma, která přímo upozorňují na rozsah omezení budoucí výstavby v ploše s rozdílným způsobem využití vyplývající z §69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Průběh vedení trasy VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 je zakreslen ve výkrese č. 2.6 Zásobování plynem. Z výše uvedených důvodů nelze podání vyhovět.*





Digitálně podepsal/a: Ing. Jan Pešek, 7. 8. 2024 9:00

931 DS  
strana 1/6

Statutární město Brno

Doručeno: 07.08.2024

MMB/0720100/2024

listy:

přílohy: 1

druh:

li/sv:



mmb1es8f18de1e

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

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE  
MMB/0338712/2024  
24. 6. 2024

NAŠE ZNAČKA  
PM-31042/2024/5203/Ja

VYŘIZUJE  
Ing. Eva Janková  
+420 541 637 412  
jankova@pmo.cz

MÍSTO/DATUM  
Brno  
6. 8. 2024

## Návrh Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024)

(ORP Brno, kraj Jihomoravský)

### Charakteristika akce:

Dopisem ze dne 24. 6. 2024 jste nám předložili oznámení o projednávání návrhu Územního plánu města Brna, který zpracovala Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace v červnu 2024. K návrhu územního plánu města Brna jsme vydali vyjádření dne 29. 6. 2020 pod č. j. PM-12855/2020/5203/Ka.

Řešené území se dá rozdělit na následující směry:

**Východní směr** je vymezen územím MČ Židenice, Maloměřice a Obřany, Vinohrady a Líšeň. Jsou zde umístěna rozvojová území. V tomto území jsou umístěny plochy bydlení především v Obřanech, Maloměřicích a částečně i v Líšni, kde se využívá tramvajová trasa do Líšně a zázemí rekreační oblasti Říčky.

**Jihovýchodní směr** je vymezen územími MČ Černovice, Slatina, Dvorska, Tuřany a Chrlice. Jsou zde umístěna rozvojová území. Pro funkční vyváženost oblasti jsou navrženy plochy pro bydlení v Chrlicích a Tuřanech a plochy bydlení v Černovicích.

**Jižní část** zahrnuje především plochy mezi silnicí I/52 (Vídeňská radiála) a řekou Svratkou na území Dolních Heršpic a Přízřenic jižně od dálnice D1 na území MČ Brno-jih. V menším rozsahu severně od D1 v poříční nivě Svratky na území Horních Heršpic. Způsob využití není monofunkční, zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení i výrobu. Rozvoj území v tomto území je podmíněn realizací dopravní infrastruktury, protipovodňovou ochranou a odkanalizováním. Zásadní je především napojení na základní komunikační systém křižovatkou Moravanské lány na I/52 a vnitřní dopravní severojižní osou na VMO na severu a II/152 a jižní tangentu na jihu. Samostatnou lokalitou je území Moravanských Lánu.

**Směr západní** je vymezen územím MČ Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec a Bosonohy a zahrnuje rozvojová území Červený Kopec, Bosonohy – Pražská a oblast Západní brána při ulici Jihlavská (naproti kampusu).

**Na severozápadě je území vymezeno** MČ Žabovřesky, Jundrov, Kohoutovice, Komín, Bystrc, Kníničky a Žebětín. V tomto směru je navržena zejména dostavba zastavěného území převážně objekty pro bydlení. Větší zastavitelné lokality jsou umístěny zejména s potřebou umístění občanské vybavenosti v této části města s vysokým rekreačním potenciálem.

**Na severu** je oblast vymezena územím MČ Brno-sever, Královo Pole, Medlánky, Řečkovice a Mokrý Hora, Ivanovice, Jehnice, Ořešín a Útěchov. Jsou zde navržena rozvojová území. Jedná se převážně o využití pro bydlení a veřejnou vybavenost.



Plochy přestavby netvoří územně ucelenou část města, ale oblasti rozmístěné zejména uvnitř zastavěného území města. Významnou ucelenou rozvojovou oblastí jsou plochy podél ulice Heršpické a Vídeňské, a rozsáhlé oblasti posvitavské průmyslové zóny, z nichž největší je areál Zbrojovky, oblasti Cejl – Křenová – Brněnská třída (dříve Nová městská třída), výrobní zóny Vinohradská a areály Královopolská a Zetor. Většina těchto území je navržena ke změně způsobu využití, které významně přispěje ke zkvalitnění urbanistické struktury celé dotčené části města. Rozvoj území zejména v oblasti střed – jih je podmíněn mimo jiné protipovodňovou ochranou.

### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování pitnou vodou je založena na využívání vody z podzemních vodních zdrojů z Březové nad Svitavou a z povrchového vodního zdroje nádrže Vír s úpravnou vody ve Švařci a její distribuci v rámci celého území města Brna prostřednictvím sítě významných vodovodních řadů. ÚPmB stanovuje podmínky pro optimalizaci fungování stávajícího vodárenského systému. Cílem návrhu je vyšší zabezpečení dodávek pitné vody, propojení a zokruhování vodovodní sítě, zlepšení zásobování deficitních oblastí a zajištění dostatečného množství pitné vody pro zásobování ploch zastavitelných a přestavby. ÚPmB vymezuje plochy a trasy pro navrhované vodojemy, jejich zapojení do vodovodní sítě, vzájemné propojení vodovodních přivaděčů a propojení stávajících vodojemů za účelem zlepšení distribuce pitné vody v jednotlivých tlakových pásmech. Podle druhu a potřeby musí být plochy napojeny na veřejný vodovod, pokud je to technicky a kapacitně možné a ekonomicky přijatelné. Podkladem pro principy koncepce zásobování vodou a aktualizovaným zpřesňujícím odborným dokumentem pro rekonstrukce vodovodů a dílčí řešení v území je Generel odvodnění města Brna – B. Část vodovody.

### KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

Koncepce odkanalizování je založena na odvádění odpadních vod do centrální ČOV v Modřicích, která leží mimo území města Brna. Páteří kanalizačního systému jsou kmenové stoky jednotného systému (A, B, C, D, E) a oddílného systému splaškového (F, AI, BI, CI, FI, FII). Územní plán stanovuje podmínky pro optimalizaci fungování systému odkanalizování města. Pro rozvoj celého města je nutné zajistit na kanalizační síti realizaci staveb celoměstského významu. Realizaci těchto staveb bude zlepšena nebo alespoň zachována stávající kvalita vod v řekách a potocích na území města. Územní plán dále stanovuje následující zásady pro odkanalizování a odvodnění:

- Veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami.
- Komunální odpadní vody musí být odváděny a čištěny na centrální mechanicko-biologické čistírně odpadních vod. Používání lokálních ČOV, domovních ČOV nebo žump je přípustné pouze výjimečně, a to v případě veřejného zájmu nebo pro samostatně stojící objekty příliš vzdálené od trasy kanalizace, nikoliv jako koncepční řešení lokality. Nesmí být umístěna nebo povolena stavba, ve které vznikají komunální odpadní vody bez splnění výše uvedeného. Nesmí být umístěna nebo povolena změna stavby, při které dochází k navýšení množství komunálních odpadních vod bez splnění výše uvedeného. Podkladem pro principy koncepce odkanalizování a aktualizovaným zpřesňujícím odborným dokumentem pro rekonstrukce kanalizace a dílčí řešení v území je Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.

### PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s povrchovými vodami a pro vodohospodářské účely. Vymezené plochy vodní a vodohospodářské všeobecné zahrnují stávající stabilizované plochy (výrazně převažující) a plochy návrhové. Stabilizované plochy vodní a vodohospodářské všeobecné jsou v různé míře zastoupené ve většině katastrálních území. Návrhové plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (plochy změn) jsou převážně vymezené jako součásti zastavitelných ploch a v menší míře jako součásti přestavbových ploch.

### PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Koncepce protipovodňové ochrany je navržena za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch stavebních před ničivými účinky povodní. Územní plán vymezuje protipovodňová opatření jako soubor opatření technického charakteru a opatření využívajících retenční potenciál nezastavěného území. Podkladem pro principy koncepce protipovodňové ochrany a odborným zpřesňujícím dokumentem pro dílčí řešení v území je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009) a navazující studie Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015). Protipovodňová ochrana na vodních tocích musí být řešena vždy ve vazbě na protipovodňovou ochranu kanalizace.



Řešeným územím protékají vodní toky Svratka, Svitava, Veverka, Komínský potok (ř. km 1,601 – 4,757), Leskava, Moravanský potok, Ponávka (ř. km 0 – 6,375), Medlánecký potok, Ivanovický potok, Černovický potok, Tuřanský potok, Dvorský potok, Dunávka a Říčka, které jsou ve správě Povodí Moravy, s.p.

**Vyjádření správce povodí a správce vodních toků Svratka, Svitava, Veverka, Komínský potok (ř. km 1,601 – 4,757), Leskava, Moravanský potok, Ponávka (ř. km 0 – 6,375), Medlánecký potok, Ivanovický potok, Černovický potok, Tuřanský potok, Dvorský potok, Dunávka, Říčka a VN Brno**

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodních toků Svratka, Svitava, Veverka, Komínský potok (ř. km 1,601 – 4,757), Leskava, Moravanský potok, Ponávka (ř. km 0 – 6,375), Medlánecký potok, Ivanovický potok, Černovický potok, Tuřanský potok, Dvorský potok, Dunávka, Říčka a VN Brno k uvedenému návrhu ÚP následující vyjádření:

**• Přístup k vodním tokům**

Nové zastavitelné plochy budou **vymezeny nejbliže 8 m** (u VVT) a **nejbliže 6 m** (u DVT) od břehové hrany vodního toku. Důvodem je možnost zachování přístupu správce k vodnímu toku v souladu s §49, odst. 2, §51, odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění.

Správcům vodních toků **nesmí být znemožněn přístup** k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou, tato možnost by měla být **zakotvena v regulativech využití ploch** a to např. i ploch zeleně, biokoridorů atp. Umístění prvků ÚSES požadujeme ošetřit tak, aby neznemožňovaly nebo administrativně nekomplikovaly správci vodního toku příjezd mechanizačních prostředků k zabezpečení údržby vodních toků a oprav vodních děl.

Platí zejména pro následující plochy: **BI-11, By-3, By-7, DH-4, Hu-1, Hu-3, Ch-7, Ke-7, KP-3, Or-1, Pi-2, So-2, Ze-1, Ze-2, Ze-3.** Pozn: *výpis nemusí být úplný, ale týká se to všech rozvojových ploch umístěvaných do blízkosti koryt vodních toků*

DYJ30700001 „Správné postupy v oblasti ochrany vod jako složky životního prostředí (DYJ207501)“

**• Plochy rekreace**

Do ploch individuální rekreace **nebudou umístěvány stavby pro trvalé bydlení**, které by vyžadovaly napojení na technickou infrastrukturu (zásobování vodou a likvidaci odpadních vod). V plochách rekreace požadujeme stanovit jako **nepřípustné využití** pro bydlení nebo pobytovou rekreaci v rámci staveb.

V opačném případě je nutno plochy rekreace řádně odkanalizovat v souladu s listem opatření DYJ30700001 „Správné postupy v oblasti ochrany vod jako složky životního prostředí (DYJ207501)“ ve schváleném Plánu dílčího povodí Dyje **splaškovou kanalizací** s napojením na veřejnou kanalizaci a na centrální ČOV (viz odstavec Odpadní vody). Likvidaci odpadních vod je třeba řešit koncepčně, centrálně nikoliv individuálním způsobem

a to z důvodu kumulace znečištění a možného negativního ovlivnění stavu vodních útvarů.

Stejným způsobem požadujeme postupovat i u stávajících ploch rekreace v rámci stabilizovaných ploch.

**• Odpadní vody**

**Obecně požadujeme respektovat následující zásady:**

Napojením dalších zdrojů odpadních vod **nesmí dojít ke zhoršení poměrů** ve stávající kanalizační síti s následným **nepříznivým ovlivněním vodních toků**. Předpokládáný nárůst množství odpadních vod



je třeba schválit provozovatelem kanalizace. Rozšiřování zastavitelných ploch je podmíněno výstavbou dopravní a technické infrastruktury pro dané lokality.

Rozvojové lokality výstavby je třeba navrhovat v návaznosti na zastavěné území obce, aby bylo možné napojení odpadních vod do veřejné kanalizace. Rozvojové plochy výstavby požadujeme **odkanalizovat oddílným systémem**. Podporujeme odvádění splaškových vod veřejnou splaškovou kanalizací k **centrálnímu čištění** na dostatečně množství a látkově kapacitní **veřejné mechanicko-biologické ČOV**.

#### K předloženému návrhu ÚP:

Požadujeme, aby územní plán řešil centrální odkanalizování lokalit určených pro rekreaci, kde je zřejmé celoroční využívání většího množství objektů. Zejména se jedná o následující lokality, které z pohledu odkanalizování pokládáme za velmi problematické:

- Rekreční oblast v povodí VN Brno. (Jedná se o povodí koupacích vod. Vodní útvar vodní nádrží Brno je v nevyhovujícím stavu, především v ukazateli  $P_{celk}$ ). Požadujeme, aby odkanalizování této oblasti bylo řešeno dle našeho stanoviska ke Studii odkanalizování pravého a levého břehu Brněnské přehrady (zpracovatel Aqua Procon s.r.o. 04/2023), a to:
  - i. centrální odvádění: napojení splaškových odpadních vod na centrální stokový systém včetně porovnání a výběru způsobu dopravy odpadních vod (gravitační, tlakový a podtlakový); nebo
  - ii. jímky (žumpy): likvidace odpadních vod prostřednictvím jímek určených k vyvážení. Tato opatření platí pro lokality Rakovec, Kozí Horka, Chochola, Rokle, Jelenice, Obora, Osada a Trnůvka.

Pro lokality na pravém břehu Rokle, Jelenice, Obora jsou též přípustné sdružené jímky (žumpy): napojení splaškových odpadních vod do sběrných jímek pro jednotlivé lokality.

Jakákoliv varianta s vypouštěním i předčištěných odpadních vod, ať už do zátopy VD Brno nebo do jeho jakéhokoliv přítoku a tím možného ohrožení kvality vody v nádrži a probíhajícího projektu „Realizace opatření na Brněnské údolní nádrži“, nepřijatelná. Likvidaci OV požadujeme řešit jejich odváděním mimo povodí VD Brno.

- Požadujeme, aby územní plán řešil i centrální odkanalizování dalších lokalit určených pro rekreaci (včetně stávajících v rámci stabilizovaných ploch), kde je zřejmé celoroční využívání většího množství objektů (např. p.č. 1632/1, 1707, 1654 k.ú. Horní Heršpice; lokalita Červený kopec,..). V těchto lokalitách budeme požadovat centrální odkanalizování a napojení splaškových vod na kanalizační systém města Brna.

Likvidaci odpadních vod v nově zastavovaných lokalitách požadujeme řešit oddílnou (splaškovou) kanalizací s napojením na kanalizační systém města Brna.

S individuálním odkanalizováním ploch **Ch-9, Ob-8, Zi-11** nesouhlasíme, požadujeme řešit dle výše uvedených požadavků.

#### • Dešťové vody

##### Obecně požadujeme respektovat následující zásady:

Nakládání se srážkovými (dešťovými) vodami musí být řešeno v souladu s § 5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, s listem opatření DYJ30700001 „Správné postupy v oblasti ochrany vod jako složky životního prostředí (DYJ207501)“ ve schváleném Plánu dílčího povodí Dyje, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně dle TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“. Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech objektů musí být **přednostně zasakovány, využívány** (např. pro zálivku zeleně) a **zadržovány** v jednotlivých lokalitách staveb. Pro hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v rámci ploch veřejných prostranství nebo ploch technické infrastruktury, popř. ploch zeleně **vymezeny volné plochy**. Ponechání dostatečných volných ploch pro HDV musí být dodrženo i v rámci vymezení ploch výroby a skladování.

#### K předloženému návrhu ÚP:

Požadujeme respektovat stanovené jednotné principy a zásady hospodaření se srážkovými vodami respektující pravidla daná jak současnou legislativou v oblasti hospodaření se srážkovými vodami, tak i místní regulativy vycházející z Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.



Podporujeme opatření na minimalizaci podílu nepropustných zpevněných ploch, využívání polopropustných materiálů pro zpevněné plochy, přírodě blízké objekty hospodařící s dešťovou vodou, vegetační střechy, využívání srážkové vody k provozu nemovitostí, a to jak u nové zástavby, tak i v rámci rekonstrukcí stávajících staveb a prostranství. Implementaci a provozování tzv. modrozelené infrastruktury podporujeme v rámci všech ploch. Navyšování odtoku srážkových vod do jednotné kanalizace naopak považujeme za krajně nevhodné.

Platí zejména pro následující plochy: **Be-12, BI-3, BI-6, CP-1,2, C-1,3,4,5,9, HH-2,3,6,9, Hu-2, Ju-1,4, Ke-1, 8, Kv-2,3,4,8,9, KP-1,2,3,4,5,7,9,10,11,12, Le-1,2,4,5,6, Li-6, Ma-1,2,5,7,8,9,10, Me-2, MB-2,3, Ob-5, Pi-1, Po-1,2,3,4,5, R-1,2,3,4,5,8,9,10, Sla-4,6,8, SB-1,2,3,4,7, Str-1,2, Sty-1,5,6,7, Tr-3,4,5,6, Ze-1,5,, Zy-2,3, Zi-1,2,3,4,6,7,12,17,18,19.** Pozn: výpis nemusí být úplný, týká se to všech rozvojových ploch, které mají v kartách lokalit uváděnu likvidaci dešťových vod do jednotné kanalizace, do dešťové kanalizace, do vodních toků, do Brněnské přehrady

S odváděním dešťových vod z ploch **BI-5, BI-8** do Černovického potoka **nesouhlasíme** z důvodu nekapacitního neupraveného koryta - nutná úprava.

S odváděním dešťových vod z ploch **BI-2, BI-4, Ho-1, Ho-2, Ch-3, Ch-7, I-1, I-2, I-3, I-4, Tu-2, Tu-5, Tu-10** do Ivanovického potoka **nesouhlasíme** z důvodu nekapacitního koryta.

S odváděním dešťových vod z ploch **Ch-6, Ch-8, Tu-4** do Tuřanského potoka **nesouhlasíme** z důvodu nekapacitního neupraveného koryta - nutná úprava.

S odváděním dešťových vod z ploch **Ch-1, Ch-2, Ch-3, Tu-1** do Dvorského potoka **nesouhlasíme** z důvodu neupraveného koryta - nutná úprava.

S odváděním dešťových vod z ploch **Pr-1, Pr-3, Pr-4, Pr-7** do Moravanského potoka **nesouhlasíme**. Současný stav povodí Moravanského potoka je nevyhovující jak z hlediska hydraulického, tak kvalitativního. V současné době se zpracovává studie odtokových poměrů v předmětné lokalitě, jejímž cílem je mj. návrh opatření vedoucích ke zlepšení současného stavu. Do doby zpracování této studie **nesouhlasíme** s jakýmkoliv navýšením odváděných vod do tohoto drobného vodního toku.

S odváděním dešťových vod z ploch **Be-1,8,10, By-3, DH-4,5,6, HH-1,11** do Leskavy v množství 10 l/(s.ha) **nesouhlasíme** z důvodu nekapacitního koryta. Pro dešťové vody odváděné do Leskavy z navržených zastavitelných ploch požadujeme **dodržet odtokové množství 3 l/(s.ha).**

#### • **Zatrubňování vodních toků**

Obecně požadujeme respektovat cíle Plánů dílčích povodí. Jedním z nich je oblast zatrubňování vodních toků. Zde požadujeme pokud možno nenarušovat přirozenou a přírodě blízkou morfologii a ekologické parametry vodních toků. **Zatrubňování nebo zakrývání vodních toků** navrhovat (povolovat) jen ve zcela výjimečných, skutečně nezbytných případech, kdy neexistuje jiné variantní řešení a takové technické řešení je ve veřejném zájmu (§23a zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, list opatření DYJ30700001 „Správné postupy v oblasti ochrany vod jako složky životního prostředí (DYJ207501)“ ve schváleném Plánu dílčího povodí Dyje).

Platí zejména pro následující plochy: **Ch-7, Je-4, Ke-7, Ob-6, Pr-4, Pr-7, Tr-3, Tr-4, Tr-5, Tu-10, U-6, Ze-4, Zi-7** Pozn: výpis nemusí být úplný, ale týká se to všech rozvojových ploch, jimiž prochází koryta vodních toků

#### **Upozorňujeme:**

- **Zastavitelnost území** - ploch bydlení, smíšených obytných ploch, ploch občanské vybavenosti i u ploch výroby a skladování je nutno stanovit zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě **max. 40 %** (vč. zpevněných ploch) pro možnost řešení HDV. V případě nedodržení maximálního procenta zastavitelnosti je nutno volit takové způsoby likvidace dešťových vod, které zajistí maximální zadržení vody na těchto plochách.

#### **Dále doplňujeme:**

- Dopisem ze dne 20. 6. 2024 byly pod č. j. PM-30036/2024/5203/Ja Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje poskytnuty aktualizované údaje o území pro územní plány obcí



v působnosti ORP Brno (Aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) 2024), při zpracování územního plánu je tedy třeba vycházet mj. z těchto podkladů.

- Pro obec byly vydány následující listy opatření platných plánů dílčího povodí Dyje; podmínky těchto listů opatření je **nutno respektovat**:

DYJ30701188 „Brno - výstavba retenční nádrže Červený Mlýn“

DYJ30701191 „Brno, MČ Brno-jih - dostavba kmenové stoky D, výstavba retenční nádrže Královky“ (DY100047, DYJ207186)

DYJ30701192 „Brno, MČ Brno-jih - ul. Rozhraní, Osamělá, Vzdálená, Ořechovská – dostavba oddílného kanalizačního systému“ (DYJ207313)

DYJ30707193 – „Brno, MČ Brno-střed a Brno-jih - rekonstrukce kmenové stoky A“ (DYJ207316)

DYJ30701195 „Brno, MČ Brno-jih - výstavba kanalizace“ (Komárovské nábřeží – Dornych, DYJ207188)

DYJ30701248 – „Brno, MČ Obřany - ul. Hradiska a Mlýnské nábřeží - dostavba stokové sítě“ (DYJ207092)

DYJ30701249 – „Brno, MČ Tuřany - výstavba retenční nádrže Celiny nad shybkou“ (DY100368, DYJ207111)

DYJ30701251 – „Brno, MČ Černovice, Židenice, Zábrdovice, dostavba KS EI v úseku Charbulova - Nová Zbrojovka a rekonstrukce stoky E“ (DYJ207312)

DYJ30701246 „Brno, MČ Černovice - ul. Hájecká - Charbulova - dostavba kmenové stoky EI“ (DY100044, DYJ207001)

DYJ30701252 – „Brno, MČ Maloměřice a Obřany - ul. Olší - dostavba a rekonstrukce kanalizace“ (DYJ207315)

DYJ31201039 „Svratka, Svitava, Realizace vhodných opatření ze st. proveditelnosti "Přírodě blízká PPO a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (DY110014, DY110011, DY110015; DYJ212204)

DYJ31723203 „Revitalizace protipovodňových opatření vycházející ze studie „Přírodě blízká PPO a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (DYJ212204)

DYJ31723228 „Svratka, Realizace protipovodňových opatření Města Brna“, etapa VII, VIII (DY110011; DYJ212204)

DYJ31723229 „Svratka, Realizace protipovodňových opatření Města Brna“, etapa IX, X, XI (DY110011; DYJ212204)

DYJ31723231 „Svratka, Realizace protipovodňových opatření Města Brna“, etapa XXX (DY110011; DYJ212204)

DYJ31723233 – „Svratka, Svitava Realizace protipovodňových opatření Města Brna“, etapa XIV

6

6

**Ing. Jan Pešek**

vedoucí útvaru správy povodí

**Na vědomí:**

Povodí Moravy, s. p., provoz Brno, útvar 206, útvar 210



## **MMB/0720100/2024**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je uvedeno, že správcům vodního toku nesmí být znemožněn přístup k nim pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou, tato možnost by měla být zakotvena v regulativech využití ploch a to např. i ploch zeleně, biokoridorů atp. Umístění prvků ÚSES požadují ošetřit tak, aby neznemožňovaly nebo administrativně nekomplikovaly správcí vodního toku příjezd k vodnímu toku za účelem údržby.*

*Návrh územního plánu města Brna (dále jen „NÚP“) určuje prostorové podmínky využití území, stanovuje typ zástavby a výškovou regulaci zástavby.*

*Hranice 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 jednotlivých ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v řízení o povolení záměru. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byl respektován smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.). Uvedené požadavky jsou obsaženy v obecných podmínkách využití území a budou aplikovány v rámci v řízení o povolení záměru. Při návrhu využití plochy je nezbytné dodržení veškerých ustanovení uvedených v platné legislativě.*

*Dle výše uvedeného je zajištěno plnění požadavků popsanych v podání, a s ohledem na tuto skutečnost není důvod předmětnému podání vyhovět.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadavek na neumístování staveb pro trvalé bydlení v plochách rekreace individuální, dále požadavek na stanovení nepřipustného využití pro bydlení nebo pobytovou rekreaci v rámci staveb v plochách rekreace, v případě přípustnosti těchto staveb stanovit z těchto staveb odvedení splaškových vod kanalizací a na centrální ČOV.*

*Koncepce rekreace je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace všeobecné a individuální je třeba respektovat následující zásady:*

- šetrnost vůči hodnotám přírodního a krajinného prostředí města;*
- potřebu udržet příležitosti pro veřejnou i individuální rekreaci v kvalitním přírodním prostředí rekreačních oblastí;*
- zlepšení vybavenosti rekreačních oblastí veřejnou infrastrukturou.*

*Plochy rekreace jiné jsou určeny pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu.*

*V podmínkách využití ploch rekreace všeobecné, rekreace individuální je stanoveno, že nepřipustné je využití pro bydlení a využití podstatně omezující hlavní a přípustné využití. V podmínkách využití ploch rekreace jiné je stanoveno, že nepřipustné je využití pro bydlení. Z uvedeného vyplývá, že již ve stávající podobě regulativu je využití ploch pro bydlení nepřipustné.*

*Hlavními zásady pro odkanalizování a odvodnění Návrhu územního plánu města Brna je odkanalizování zastavitelných ploch a ploch přestaveb oddílným systémem kanalizace a důsledné vyžadování hospodaření s dešťovými vodami. Koncepčním řešením je odvádění a*

čištění splaškových vod na centrální mechanicko-biologické čistírně odpadních vod. Používání lokálních ČOV, domovních ČOV nebo žump je přípustné pouze výjimečně. Podrobnějším podkladem pro principy koncepce odkanalizování města Brna je Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.

Dle výše uvedeného je zajištěno plnění požadavků popsanych v podání, a s ohledem na tuto skutečnost není důvod předmětnému podání vyhovět.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je uveden požadavek na dodržování zásad odvedení splaškových vod (odkanalizování oddílnou kanalizací, odvedení na ČOV). Dále je specifikován požadavek na odkanalizování území u Brněnské přehrady a rozvojových ploch Ch-9, Ob-8 a Zi-11.

Obecné zásady odvedení splaškových vod uvedené v textu předmětného podání jsou Návrhem územního plánu města Brna (dále jen „NÚP“) respektovány. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy k odkanalizování oddílným systémem a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření s dešťovou vodou. Koncepčním řešením je odvádění a čištění splaškových vod na centrální mechanicko-biologické čistírně odpadních vod. Používání lokálních ČOV, domovních ČOV nebo žump je přípustné pouze výjimečně, a to v případě veřejného zájmu nebo pro samostatně stojící objekty příliš vzdálené od trasy kanalizace, nikoliv jako koncepční řešení lokality. Nesmí být umístěna nebo povolena stavba, ve které vznikají komunální odpadní vody bez splnění výše uvedeného. Nesmí být umístěna nebo povolena změna stavby, při které dochází k navýšení množství komunálních odpadních vod bez splnění výše uvedeného. Koncepce odkanalizování města Brna je podložena Aktualizací a správou Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.

K odkanalizování rekreační oblasti povodí Brněnské přehrady sdělujeme, že Návrh územního plánu města Brna řeší předmětné území dle zásad výše uvedených, tj. odkanalizování navrhovanou splaškovou kanalizací a stávající splaškovou kanalizací BI09 zobrazenou ve výkrese 2.4 Odkanalizování 1:10 000 a v případě výjimečných případů lze použít lokální a domovní ČOV a jímky. NÚP zobrazuje kanalizace města Brna do podrobnosti kmenových a hlavních stok. Podrobnější řešení je uvedeno v Aktualizaci a správě Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.

Napojení plochy Ch-9 na splaškový sběrač bylo zvažováno, ale z důvodu technických problémů, tj. umístění sběrače těsně před ČOV, bylo přistoupeno k individuálnímu řešení.

Plocha Ob-8 je vymezena jako rozvojová plocha občanského vybavení – sportu s účelem zajištění rozvoje sportovního jezdeckého areálu, kdy se počítá s výstavbou potřebných prostor v podobě stájí nebo jiného zázemí. Tyto stavby mohou být realizovány pouze na 10 % disponibilního pozemku a plochy občanského vybavení – sportu současně. Dále se v rámci rozvojové plochy počítá s vybudováním výběhů a jiných tréninkových ploch, včetně potřebného oplocení areálu. S ohledem na budoucí charakter území, dostupnosti stávající kanalizační sítě a předpokladu množství splaškových vod bylo v předmětné ploše přistoupeno k individuálnímu řešení.

Plocha Zi-11 je vymezena jako rozvojová plocha občanského vybavení – sportu za účelem přestavby stávajících skladů a lehké výroby na sport, který vhodně rozvíjet lokalitu a posílit její rekreační ráz. S ohledem na budoucí charakter území, dostupnosti stávající kanalizační sítě a předpokladu množství splaškových vod bylo v předmětné ploše přistoupeno k individuálnímu řešení.

Dle výše uvedeného konstatujeme, že předmětnému podání nelze vyhovět.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.



### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je uveden požadavek na respektování zásad hospodaření se srážkovými vodami a nesouhlas s odvedením dešťových vod z rozvojových ploch do Černovického potoka, Ivanovického potoka, Tuřanského potoka a Dvorského potoka.*

*V Návrhu územního plánu města Brna (dále jen „NÚP“) je uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami. Hodnota 10 l/s z neredukovaného hektaru pro maximální povolený odtok dešťových vod je stanovena na základě Aktualizace a správy Generelu odvodnění města – část Kanalizace, která byla podstatným podkladem pro stanovení principů odvádění dešťových vod v NÚP. Tento požadavek může být podle místních podmínek, podrobnějších podkladů např. technické studie zpřesňován a zpřisňován majitelem, provozovatelem kanalizace či správcem vodního toku. Obecně platí, že přímé napojení srážkových vod do kanalizace pro veřejnou potřebu je nepřijatelné.*

*Návrhy odvádění srážkových vod, které budou součástí podrobnějších stupňů projektových dokumentací, budou vždy respektovat posloupnost recipientů danou platnou legislativou.*

*Z hlediska snížení srážkového odtoku je dle NÚP vhodné aplikovat následující opatření, které jdou nad rámec běžných legislativních požadavků na odvádění srážkových vod, a to minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch, využívat polopropustných materiálů pro zpevněné plochy, preferovat přírodě blízké objekty hospodařící s dešťovou vodou, realizovat vegetační střechy, využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.*

*Z výše uvedeného vyplývá, že problematika hospodaření s dešťovou vodou, aplikace modrozelené infrastruktury, je v NÚP řešena.*

*Dle výše uvedeného je zajištěno plnění požadavků popsanych v podání, a s ohledem na tuto skutečnost není důvod předmětnému podání vyhovět.*

*K napojení rozvojových lokalit do předmětných vodních toků uvádíme, že v NÚP je řešena dlouhodobá koncepce odkanalizování, dešťové vody ze zastavitelných ploch jsou přirozeně směřovány do recipientů za podmínky hospodaření s dešťovou vodou. Tento princip vychází mimo jiné z Aktualizace a správy Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace. Na základě předchozího podání námítky Povodí Moravy, s.p. bylo do karet lokalit v Odůvodnění NÚP doplněna informace o nutnosti řešení vazby na kapacitu těchto konkrétních vodních toků. Rovněž doplňujeme, že v současnosti je zpracována Studie odtokových poměrů – povodí Ivanovického a Tuřanského potoka. V návaznosti na vybraná opatření vyplývající z tohoto dokumentu bude stanoven další postup, tedy zajištění projektové přípravy, jejich realizace a správcovství. Dále se zpracovává Studie odtokových poměrů – povodí Moravanského potoka, jak je uvedeno i v předmětném podání.*

*Vzhledem k tomu, že NÚP řeší dlouhodobou koncepci odvedení dešťových vod, navrhované odvedení dešťových vod do předmětných vodních toků je navrženo v souladu s principy stanovenými v Aktualizaci a správě Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace a rovněž se postupně zpracovávají další podklady řešící problematiku předmětných vodních toků konstatujeme, že není důvodná změna odvodnění rozvojových lokalit uvedených v rámci podání a předmětnému podání nelze vyhovět.*

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je uvedena problematika zatrubňování vodních toků a je uvedeno upozornění ohledně zastavitelnosti ploch.*

*V Návrhu územního plánu města Brna (dále jen „NÚP“) je koncepce povrchových vod založena na zachování a rozvoji stávající hydrografické sítě, která má vliv na vodní režim území. NÚP navrhuje opatření ke zlepšení ekologické a vodohospodářské funkce vodních toků a současně vytváří předpoklady k zatraktivnění poříčního prostoru pro rekreaci a jeho zpřístupnění.*

*NÚP dále stanovuje následující zásady vedoucí k optimalizaci hydrografické sítě:*

- veškeré zásahy do vodních toků musí umožňovat plnění jejich ekologické, vodohospodářské a rekreační funkce;
  - na vodních tocích nebudou prováděny úpravy vedoucí ke zrychlení odtoku vody z území;
  - u vodních toků se nepřipouští jejich zatrubňování, odtrubňování je možné a žádoucí;
  - do souběhu s vodními toky mohou být umísťovány další inženýrské sítě pouze pokud to není jinak technicky řešitelné;
  - za účelem revitalizace a migračního zprostupnění je přípustná směrová úprava vodních toků a doplnění paralelních koryt zajišťujících migrační prostupnost;
  - pro napojování srážkových vod odtékajících z ploch zastavitelných a ploch přestaveb do vodních toků platí stejné zásady odvodnění jako v případě jejich zaústění do veřejné kanalizace (viz kapitolu 4.2.1 Odkanalizování, kde jsou uvedeny podrobnosti řešení);
  - ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyžadováno zachování prostupnosti v navazujícím okolí vodních toků tak, aby nedocházelo k omezování stávající průchodnosti nebo průjezdnosti v místě vodního toku a přiléhajícího břehu např. umísťováním oplocení a dalších překážek prostupnosti; pokud v těchto místech není doposud umístěna žádná stavba, je vyžadováno zachování dostatečné šířky pro pěší prostupnost břehů.
- Tyto výše uvedené závazné zásady zajišťují plnění požadavků uvedených v podání, a s ohledem na tuto skutečnost není důvod podání vyhovět.
- Dále je požadována zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě max. 40 %. NÚP je koncipován tak, že neřeší zastavitelnost ploch. Určuje pravidla pro uspořádání zástavby – kompaktní, rezidenční, areálová, omezená, plocha bez zástavby. Zabývá se ale určením podílu zeleně v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Na základě výše uvedeného konstatujeme, že předmětnému podání nelze vyhovět.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V rámci podání je výčet podkladů, které je nutné respektovat.

U uvedenému konstatujeme, že zpracovatel Návrhu územního plánu města Brna vycházel z podkladů platných v době jeho zpracování, a proto se předmětnému podání vyhovuje částečně.