

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Podání námitek k Upravenému návrhu územního plánu města Brna zástupcem veřejnosti

Vážené dámy a pánové,

na základě zmocnění občany města Brna, uplatňujících v souladu s § 23 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též stavební zákon či StZ) věcně shodné připomínky k **návrhu nového Územního plánu města Brna** (dále též **Návrh**), **podávám a uplatňuji** coby zástupce veřejnosti na základě věcně shodných připomínek níže uvedené **námítky** ve smyslu § 23 a 48 stavebního zákona.

Přílohy:

13 archů s textem věcně shodné připomínky a zmocněním s celkem 538 podpisy

Zároveň tímto žádám příslušné orgány státní správy i samosprávy, aby výše uvedené připomínky řádně zohledňovaly a plně se jimi řídily též v rámci i své (jiné) činnosti (i mimo pořizování územního plánu) a braly je jako názor níže uvedených.

Petice

Znění věcně shodných připomínek tvoří zároveň i text petice, kterou níže uvedení svým podpisem taktéž podporují. Tuto petici sestavil Ing. arch. Jakub Holas, bytem Moravanská 159/86, 619 00 Brno. **Petice je adresována** všem orgánům státní správy a samosprávy, zejména **Úřadu Městské části Brno-jih, zastupitelstvu a radě Městské části Brno-jih, zastupitelstvu a radě Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna** a dalším orgánům, které mají kompetence ve výše uvedeném smyslu jakkoli (spolu)rozhodovat nebo se vyjadřovat. Proto žádám o předání této petice všem adresovaným.

Úvodní slovo

Žádám zejména o snahu o **pochopení sdělení našich připomínek do hloubky a jejich naplnění celou koncepční podstatou návrhu**. Jejich cílem je zásadní zlepšení návrhu územního plánu a jeho respektu k hodnotám, které stávající obyvatelé území po generace budují a kterých si na naší lokalitě tolik váží.

Pouhé **úřednické vypořádání připomínek** (a v našem případě povětšinou negativní) je legitimní přístup. Vzhledem ke komplexním tématům, ke kterým se vyjadřujeme a našemu povětšinou neodbornému pohledu na věc, terminologii i legislativu je to však i velmi zjednodušující přístup. Nelze očekávat, že tento krok bude vnímán jako vyjádření pozitivního vztahu města ke svojí části a jejím obyvatelům. Podotýkám, že i legitimně lze jednu připomínku vypořádat **několika různými způsoby**. Stejně tak celý návrh může vypadat mnoha různými způsoby, s rozdílnou kvalitou, a přitom budou všechny přístupy legitimní. Je jen otázkou snahy a respektu ke všem zúčastněným, který způsob rozvoje území bude nakonec zvolen.

Dvojitý přístup k vypořádání připomínek lze ilustrovat námitce č. 9 z našeho podání č. MMB/0269275/2020, kde požadujeme část plochy pro průmysl nahradit zelení / veřejným prostorem a dozvídáme se že „V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí a narušovat tak jejich právní jistoty a očekávání“ a „z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace je vhodné plochy výroby ponechat.“ Toto by však znamenalo, že v daném území nebude možné vymezit žádná veřejná prostranství, komunikace, modrozelenou infrastrukturu a jiné, neboť to samo o sobě naruší vlastnická práva a legitimní očekávání majitelů. Hlavně je to v přímém rozporu s tím, že vymezené územní studie mají právě rozmístění těchto prvků prověřit.

Na druhou stranu na připomínku z podání č. MMB/0300331/2020, kde se ohrazujeme proti vymezení veřejného prostranství na soukromých pozemcích pro výstavbu RD je reagováno, že „povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena vyhláškou 501/2006 Sb.“ a „územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií.“ V tomto případě však není veřejné prostranství ani v územní studii z r. 2011, ani ve stávajícím územním plánu.

Z těchto dvou protichůdných vypořádání připomínek je zřejmé, že **libovůle v celém procesu je značná, legitimita velmi obtížně vymezitelná a jediným možným přístupem je tak kompromis a nalezení shody mezi všemi zúčastněnými**. Tomu ale v první řadě musí předcházet **vyslechnutí jejich požadavků** a v řadě druhé **respektující diskuze**. Jako občané bohužel nemáme pocit, že by ani k jedné z těchto fází vůči naší straně došlo. Prosíme tedy všechny zúčastněné o rovnocenný, morální a aktivní přístup.

Z výše uvedených důvodů akcentujeme, zpřesňujeme a doplňujeme naše připomínky, které v upraveném návrhu územního plánu nebyly nijak reflektovány.

Chápu, že při velkém množství připomínek k územnímu plánu v rámci celého města je snaha o hlubší pochopení podstaty připomínek velmi obtížná. Přesto žádáme představitele zadavatele a zpracovatele, aby se o to pokusili. Jedná se zde o **největší rozvojovou lokalitu města Brna, výstavbu na zelené louce bezprecedentního rozsahu (v rámci Brna a posledních desetiletí), příležitost ke vzniku předměstského urbanismu světové úrovně, změnu v území, které bude mít nedozírné ekologické a ekonomické dopady a trvalý dopad na podobu města Brna**. Především se ale jedná o náš domov. Proto apelujeme na všechny zúčastněné, aby naši snahu o významné zlepšení návrhu územního plánu vyslyšeli. Nesledujeme ekonomické cíle v území, ale především jeho výslednou kvalitu, a ta by měla být nadřazena, neboť v dlouhodobém časovém horizontu je to právě kvalita, která významně prodlužuje morální životnost jakéhokoliv lidského díla, a tím má i nezměrný pozitivní dopad i na jeho celkovou ekonomiku.

Námítky souhrnně k rozvojovým plochám DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 (dále jen rozvojové plochy):

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsanych v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících připomínek, a to zejm. č. 3. - 23.

2. Požadujeme v rozvojových lokalitách **zrušení stavebních ploch pro průmysl** vymezených v aktuálním územním plánu při železnici a dálnici, které se nacházejí na aktuálně zemědělsky využívané orné půdě.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že během 28 let platnosti územního plánu nedošlo k jejich zastavění a využití není reálné do doby vytvoření nové koncepce vč. podrobného regulačního plánu a vybudování patřičné infrastruktury. Jedinou stavbou, která zde uprostřed pole vznikla, je autolakovna Jantar, což je zjevný příklad absolutního selhání územního plánování a regulace. Pokud budou tyto plochy vymezeny jako stavební s daným způsobem využití, bude to překážkou pro zpracování opravdu nezávislých územních studií dle připomínky č. 1. Dále viz odůvodnění následujících připomínek, a to zejm č. 3. - 23.

3. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny**. Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce“ je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízeny (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamáním očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

4. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...“, Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ.“ a další.

5. Požadujeme, aby **zadání i tvorba ÚS** bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří

ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

6. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce“ je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceňována, podfinancována, nebo úspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

7. Požadujeme, aby v textové části ÚP a podrobněji v územní studii (ÚS-25 a ÚS-35) byla jasně stanovena podrobná **etapizace** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechodích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett“, u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárůst musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích“, jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

8. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečištění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM_{2,5} a PM₁₀. Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM₁₀. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

9. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet

realizace kapacitních inženýrských sítí, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP.

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenice a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přetížení rezidenční ul. Moravské a návazné ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

10. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields.

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídní, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitosti k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenice a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplyvají půdou této bonity.

I. třída ochrany: Bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

11. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení na kvalitní rezidenční čtvrt' s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě**. Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingských skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever“ a „šedý jih“. Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující konceptí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi“ a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

I. třída ochrany: Bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

12. Požadujeme namísto pásu ploch pro průmysl podél železnice navrhnout **pás krajinné zeleně**, lesopark, který bude navazovat na rekreační pás okolo řeky Svratky a jejího ramene, řeky Leskavy a potoka tekoucího od Moravan až k lokalitě "V jezírkách". Požadujeme též zmožnit zelené pásy okolo Leskavy a Moravského potoka. Pokud toto nebude zapracováno již v rámci závazné části ÚP, požadujeme prověření výše uvedeného řešení v rámci územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Jedná se o prvek, který celému území dodá koncepci a smysl. Na rozdíl od průmyslové zóny bude emisní a hlukové zatížení lokality naopak snižovat. Jeho zásadním přínosem však bude propojení existujících biokoridorů Leskavy, Svratky a Moravského potoka, a jedinečná možnost využití tohoto celku jako rekreačního prstence okolo nové městské čtvrti, který by doplnil rekreační areály situované podél Svratky (aktuální kapacita cyklostezek je již dávno vyčerpána, jsou intenzivně využívány občany celého Brna a okolí). Rekreační krajinná zeleň je rovněž funkce, která bude dobře koexistovat vedle železnice, která



zatěžuje pouze nárazově hlukem, ne však emisemi, a její ochranná pásma jsou povětšinou zelená. Případné komplikace vzešlé ze zklamaného očekávání majitelů pozemků lze řešit směnou pozemků, které v lokalitě rozsáhle vlastní město Brno. Změnu pozemků ze stavebních lze také odůvodnit dlouhodobým nevyužitím těchto pozemků k tomuto účelu.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity. I. třída ochrany: Bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

13. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

14. Požadujeme vypustit **rezervu pro logistické centrum** v rámci plochy D/a2.

Odůvodnění: Tento způsob využití území není v souladu s koncepcí nové čtvrti s vysokou kvalitou bydlení a nemůže v jejím sousedství koexistovat. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

Původní záměr stavby nadmístního významu VLC D51 již na základě námítky Statutárního města Brna a námítky Pěkný jih z.s (18.04.2011) vypuštěn ze ZÚR Jmk a realizuje se jinde ve vhodnější oblasti u brněnského letiště, tedy podmínka definitivní lokalizace VLC byla splněna – viz vypořádání námítky K078, tudíž existence územní rezervy nemá ani oporu v ZÚR JMK.

Dalším důvodem k odmítnutí ploch typu D na katastru Dolních Heršpic a Přízřenic je prohlášení pana primátora Onderky na setkání s občany 7.9.2010: „V plnohodnotné městské části velikosti Dolní Heršpice a Přízřenice nemůže být vedle sebe logistické centrum Českých drah a plnohodnotné bydlení.“

15. Požadujeme jednoznačné a podrobné **definování cílů územních studií** (ÚS-25 a ÚS-35) vč. zahrnutí našich připomínek do jejich zadání. Vzhledem k tomu, že řeší jedno území, požadujeme, aby byly řešeny jako jeden celek. Pakliže mají být dvě, měly by totéž území řešit variantně, aby bylo možno vybrat vhodnější řešení.

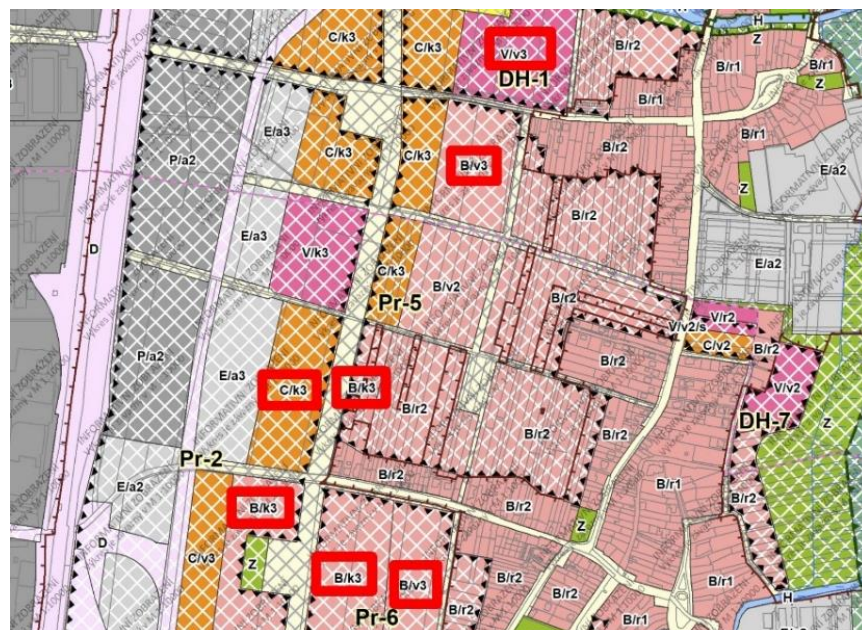
Odůvodnění: Čemu se jednotlivé studie mají věnovat, je v kartách lokalit uvedeno velmi vágně. Chybí zdůvodnění, proč mají být dvě a jaký je mezi nimi rozdíl. I pokud se jedna z nich bude více věnovat výrobním zónám a druhá rezidenčním, musí probíhat ve vzájemné těsné koordinaci. Lokalitu je třeba vnímat jako celek.

16. Požadujeme vypuštění všech ploch P pro výrobu a skladování. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby „E“**. Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

Odůvodnění: Viz i odůvodnění připomínky č. 11.

17. Požadujeme bezpodmínečnou změnu ploch výškové úrovně zástavby „3“ navazujících na stávající výstavbu RD na ul. **Moravanská** a ul. **Chleborádova** na plochy B/r2.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že veškerá stávající výstavba v těchto místech spadá do výškové kategorie „1“ (2 podlaží), tak je skokové navýšení na sousedících či protilehlých pozemcích na úroveň „3“ (až 6 podlaží, příp. 9 podlaží v místě lokální dominanty) naprosto nepřijatelné a pro charakter zástavby, hodnotu stávajících nemovitostí, soukromí zahrad, zastínění a výhledy devastující. Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2“ (která umožňuje až 4 podlaží)



povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3“.

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nereseptování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

18. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění příp. č. 17.

19. Požadujeme **snížení výškových úrovní zástavby** u všech návrhových ploch v předmetné lokalitě na „2“. Podmínečné zvýšení nechť je možné v rámci zpracované Územní studie.

Odůvodnění: Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou

strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Dále viz odůvodnění příp. č. 17.

20. Požadujeme:

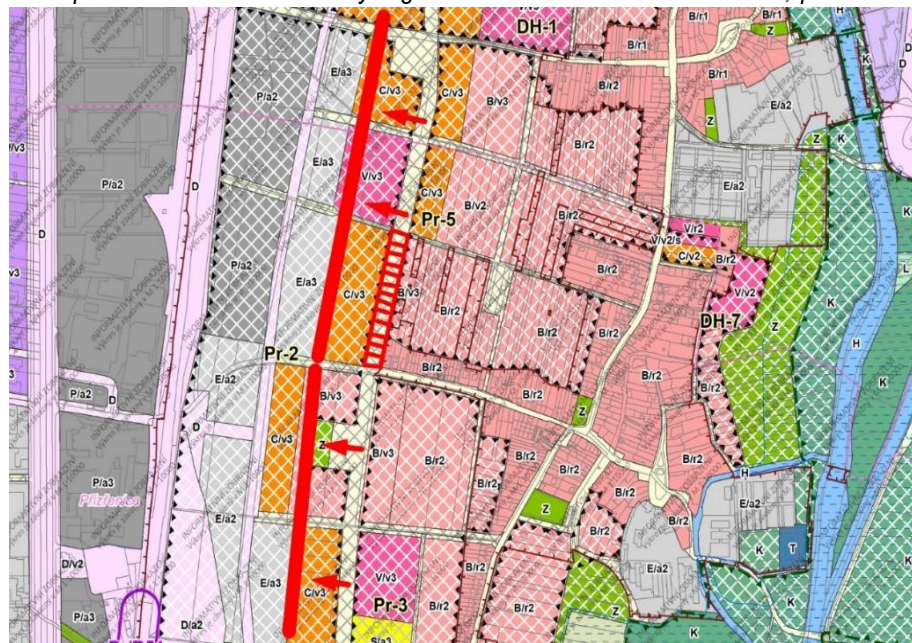
- umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,
- změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to bez automobilové dopravy nebo s jejím zásadním omezením vjezdu pouze na dopravní obsluhu.
- prověřit řešení, které s **městskou třídou nebude pracovat** a vymezi např. více drobnějších náměstí.
- na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavbu B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v ÚP, požadujeme je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvouje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou



otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazzetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

21. Požadujeme, aby řešení nové městské čtvrti bylo **polycentrické**, s přirozeným zpomalením automobilového provozu přerušením dopravních a pohledových os.

Odůvodnění: V rámci koncepce nové městské čtvrti s vysokou kvalitou bydlení považujeme za zásadní, aby byl kladen důraz na pěší a cyklistickou dopravu a automobilová doprava byla mimo sběrné komunikace významně zpomalena. Jedná se o požadavek na ÚS, nicméně je vhodné ho zakotvit jasně i do textové části ÚP (včetně karet lokalit). Je nutné, aby i grafická podoba ÚP s těmito

požadavky byla v souladu. Variantou, která by měla být ÚS prověřena, je například i celková náhrada městské třídy několika menšími náměstími, která budou propojeny už ne tolik velkorysou osou s tramvajovou dopravou.

22. Požadujeme v kartách lokalit a zadání ÚS zakotvit **preferenci pěší a cyklistické dopravy**.

Odůvodnění: tato preference by měla být samozřejmým aspektem soudobého urbanistického návrhu města v lidském měřítku vzhledem k ekologičnosti těchto prostředků dopravy i charakteru „slabšího“ v rámci dopravy ve městě.

23. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekonceptně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

24. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) definovat **maximální velikost komerčních provozů** v rámci smíšených a dalších ploch a to **do 200 m²** prodejní plochy. S výjimkou větší prodejny potravin a smíšeného zboží do 800 m² prodejní plochy.

Odůvodnění: Vzhledem k poloze OC Avion, OC Futurum a OC Olympia v blízkosti rozvojového území není třeba další kapacita rozsáhlých komerčních prostor. Pro lokalitu a komunitu považujeme za daleko prospěšnější vznik většího počtu menších provozoven, které jsou dostupné v docházkové vzdálenosti a negenerují požadavky na dopravní zatížení.

25. K parcelám p.č. 310/1, p.č. 310/2, p.č. 313, p.č. 314/1, p.č. 315, p.č. 316/1, celkem cca 7 312 m².

Zásadně nesouhlasíme, aby jakékoli části výše označených pozemků, případně celé pozemky, byly zařazeny do plochy změn – **plocha veřejného prostranství**. Žádáme, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požadujeme, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické. V žádném případě nesouhlasíme s tímto návrhem ÚP o zařazení jakékoli části výše označených pozemků, případně celých pozemků do plochy veřejného prostranství.

Odůvodnění: Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků, jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství zásadně nesouhlasím, neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické, věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě, v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě.

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn – na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat, byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkově vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit.

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím.

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany: Bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu. Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu trvalému znehodnocení.

26. Požadujeme v ÚP prověřit polohu a vymežit plochu pro realizaci komunitního a **kulturního sálu** pro potřeby nové městské čtvrti. Požadujeme zakotvit požadavek na architektonickou soutěž do karty lokality.

Odůvodnění: Tato stavba v rámci městské části dlouhodobě absentuje a její realizace je klíčová pro možnosti komunitního života. Např. možnost obnovených hodových slavností, plesů, kulturních akcí apod. Stavba svým rozsahem musí reflektovat potenciální počet obyvatel nově navržené městské čtvrti. Je možno rozpracovat v rámci ÚS, v návrhu ÚP je však nutno vytvořit k tomu podmínky a zakotvit v textové části.

27. Požadujeme v ÚP prověřit polohu a vymežit plochu pro **církevní stavbu** jako dominantu nové městské čtvrti s požadavkem na architektonickou soutěž.

Odůvodnění: Církevní stavby vždy byly středobodem obcí a zejména v tomto případě, kdy se plánuje na zelené louce, je třeba počítat s prostorem pro dominantu, která může dát celému území jedinečný charakter a zároveň naplní rostoucí poptávku společnosti po duchovním životě. Stavba svým rozsahem musí reflektovat potenciální počet obyvatel nově navržené městské čtvrti. Je možno rozpracovat v rámci ÚS, v návrhu ÚP je však nutno vytvořit k tomu podmínky a zakotvit v textové části.

28. Požadujeme vymežit plochy pro sportoviště (např. **plavecký bazén**, který se na jižní straně Brna nenalézá). Požadujeme prověřit jejich polohu v rámci (namísto) aktuálně navržených ploch P/a2 a P/a3.

Odůvodnění: Tato stavba v rámci celé jižní poloviny Brna dlouhodobě absentuje a její poloha zde zapadá do požadovaného rekreačního charakteru lokality. Je možno rozpracovat v rámci ÚS, v návrhu ÚP je však nutno vytvořit k tomu podmínky a zakotvit v textové části.

29. Požadujeme v textové části ÚP zakotvit povinnost vyhlásit architektonickou **soutěž** na lokální **dominanty** většího rozsahu.

Odůvodnění: Tato podmínka je stěžejní, aby mimo požadované urbanistické kvality byla vytvořena i architektonická kvalita území. Architektonická kvalita staveb a jejich bezprostředního okolí má kultivující vliv na veřejné prostory i na společnost jako celek a zásadním způsobem přidává na hodnotě výstavby, která neklesá v čase, což pozitivně ovlivňuje udržitelnost rozvoje lokality.

30. Požadujeme, aby v textové části předmětných rozvojových území byla zakotvena **povinnost investorů** rozsáhlejších obytných a komerčních souborů podílet se i na **úpravě okolí a vybudování veřejné vybavenosti** a rekreační **zeleně** pro veřejnost i v rámci svých pozemků.

Odůvodnění: Tento postup je ve světě naprosto běžný, umožní šetřit státní prostředky a zároveň zapojit investory do budování komunitních prostor, což je vždy ku prospěchu a vede k lepšímu přijetí nové výstavby starousedlíky.

31. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění příp. č. 17.

Námítky k intravilánu Přízřenic a Dolních Heršpic:

32. Požadujeme v ÚP **prověřit vhodnou polohu komunitního a kulturního sálu** v intravilánu obce a případně ji tam zakotvit

Odůvodnění: sál podobného charakteru v lokalitě Přízřenic a Dolních Heršpic dlouhodobě absentuje a jeho realizace by významným způsobem obohatila komunitní život obce – např. možnost obnovených hodových slavností, plesů, kulturních akcí apod.

33. Požadujeme v ÚP jasně zakotvit plochu veřejné zeleně, **dětského hřiště a hasičského cvičiště na ul. Jezerní**

Odůvodnění: plocha tuto funkci dlouhodobě a plnohodnotně plní, je udržována, stabilně jsou doplňovány další prvky. Tato plocha nemá v rámci obce alternativu, je tedy nutné zabezpečit její dostatečnou ochranu v dané funkci. To je možné jedině trvalým vymezením v rámci ÚP.



Námítky k návrhu územního plánu, jako celku:

34. Požadujeme, aby z textové části byla **vypuštěna nově zavedená možnost lokálních dominant**, které ještě více vnáší libovůli a vágnost do určení výšky zástavby. Požadujeme, aby do definovaných výšek již bylo zahrnuto uskočené podlaží či podkroví, aby výškové omezení bylo jednoznačné a předvídatelné.

Odůvodnění: Nejasná a nepředvídatelná výjimka „lokální dominanty“ vytváří prostor pro podezření ze vzniku korupčního prostředí – současně znejistí velký počet vlastníků objektů ve stabilizovaných plochách. Dále viz odůvodnění příp. č. 14.

35. Požadujeme, aby **výška** nebyla určena jen po hlavní římsu/atiku a dále nebylo umožněno další navýšení až o 7 m, resp. ustupující podlaží o výšce až 3,5 m.

Odůvodnění: Výšková hladina by jasně měla mimo jiné v sobě zahrnovat celou stavbu. Výšková omezení by se měla vztahovat i na strojní apod. zařízení, mají-li vliv na hmotový výraz budovy. Výška nemá být měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží. U kaskádovitých budov nemá být max. dovolená výška u každého stupně měřena soliterně, nýbrž za celou stavbu (od nejnižšího bodu celé stavby). Ve stabilizovaných plochách nesouhlasíme s tím, aby výška staveb mohla být vyšší ještě o další 2 m,

než je stanoveno v příslušné výškové úrovni. Nesouhlasíme s tím, aby výškový charakter výstavby byl určován také výškou „pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou“, uvedené kritérium je pro svoji obecnou formulaci velmi lehce zneužitelné.

36. Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých / relativizujících pojmů „zejména“, „zpravidla“, „často“, „převážně“, „obvykle“. Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území“) nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací.

Odůvodnění: Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

37. Návrh nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V návrhu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Nesprávná je regulace přípustné výšky staveb (chybné je stanovení maximální přípustné výšky od nejnižšího bodu upraveného terénu a rovněž stanovení maximální přípustné výšky od části obvodu stavby, která přiléhá k přístupným veřejným prostranstvím). Nedostatečný je předepsaný podíl zeleně u jednotlivých ploch. Návrh umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší.

Odůvodnění: Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

38. Návrh nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mimo jiné tím, že:

- není zajištěno, že v dané ploše bude převažovat hlavní využití,
- není dostatečně konkrétně určeno, co jsou v rámci přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využití hlavní,
- návrh nebrání umístování nevhodného a potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení (B), smíšených obytných (C) a rekreace (R),
- v plochách bydlení a smíšených obytných umožňuje umístování objektů maloobchodu o příliš velké prodejní ploše,
- u ploch lehké výroby je u hlavního využití stanovena zcela neurčitá podmínka „nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“,
- stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako „přírodní zázemí v zástavbě“ a „pohledově významným územím“.

Odůvodnění: Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

39. Požadujeme do návrhu územního plánu opět zanést **stabilizovanou plochu zeleně** u existujících uličních pásů zeleně a parčíků, minimálně tak, jak je tomu v platném územním plánu města Brna, nebo jim jiným způsobem zajistit plnou ochranu.

Odůvodnění: Zeleň má v silně zastavěném území měst nezastupitelnou úlohu při zlepšování kvality vzduchu, vázání kyslíčnicku uhličitého, produkci kyslíku, zachycování prachu a smogu, částečné absorpci hluku, zastínění, korekci teplotních výkyvů (městské tepelné ostrovy).

40. U ploch městské zeleně požadujeme závazně stanovit, že podíl zeleně v ploše Z nesmí klesnout pod 85% plochy a nepřipouští se využití obsahující B a C.

Odůvodnění: Toto opatření považujeme za zásadní pro udržitelný rozvoj a zajištění atraktivity města pro občany.

41. V plochách bydlení požadujeme navýšit minimální plošné zastoupení zeleně na 40 % a omezit možnosti kompenzace plnohodnotné zeleně. U zelených střech by měla být uložena povinnost zeleň udržovat, starat se o ni, obnovovat ji. V případě odstranění zeleně na veřejném prostranství či ve smíšených obytných plochách požadujeme omezení či zrušení možnosti kompenzace.

Odůvodnění: Toto opatření považujeme za zásadní pro udržitelný rozvoj a zajištění atraktivity města pro občany a zabránění suburbanizaci a koncentraci v městské aglomeraci pouze chudších obyvatel.

42. Chceme, aby do návrhu územního plánu města Brna byla doplněna opatření, která zajistí dobré hospodaření s dešťovou vodou, tvorbu vsakovacích ploch u všech typů staveb a na veřejných prostranstvích, budování oddělených systémů kanalizace s možností využití dešťové vody a zadržování dešťové vody ve sběrných nádržích. Chceme, aby do obecných zásad odkanalizování bylo doplněno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích.

Odůvodnění: Voda je nepostradatelná pro život, proto musíme zachovat volné nezastavěné plochy, které umožní její vsakování a následný odpar a cirkulaci. Všechny nově budované stavby by měly disponovat technologiemi, které umožní co největší zachycení této vody a hospodaření s ní. Uvedené opatření považujeme za zásadní pro zachování životního prostředí.

43. Požadujeme, aby reklamní zařízení nebyla v plochách B, Z, R, I, K, L, H a A přípustná (dané neplatí pro obvyklé ukazatele na lokální cíle a dále pro přiměřené štíty, návěští a znamení a jiné nereklamní označení vlastní provozovny, a to vždy za podmínky, že se nachází na nemovitosti, v níž se provozovna nachází).

Odůvodnění: Reklamní zařízení leckdy namísto poskytování orientace vytváří vizuální balast bránící bezpečnému pohybu či výhledu a snižují kvalitu veřejných prostranství. Tato zařízení by měla být umístována v odůvodněných případech, aby bylo možné uchovat kultivovanost městského prostoru.

44. Návrhem na zařazení některých pozemků, případně jejich částí v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovu vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možností takové pozemky vyvlastnit. Zásadně nesouhlasíme se zařazením takových pozemků, případně jejich částí do ploch změn – ploch veřejného prostranství.

Odůvodnění: Vymezením pozemků, případně jejich částí do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku, a to nejen samotných vlastníků zbývajících částí pozemků, sousedních vlastníků pozemků, ale i dalších vlastníků, jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Takové vymezení pozemků, případně jejich částí, by bylo podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě, případně znehodnocení jen navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohl vlastník užívat, disponovat a nakládat, vlastník by byl tak podstatnou mírou omezen ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků.

Závěr

Územní plán je hlavním stavebním prvkem **kvality života ve městě a spokojenosti obyvatel**. Vše výše uvedené právě takové cíle sleduje a koreluje s nimi. Všechny uplatněné námitky navíc souhrnně odůvodňujeme zejména přáním zachováním zeleně a krajiny typické svým zemědělským charakterem v okolí Přízřenic a Dolních Heršpic, respektováním a adekvátním ohleduplným rozvojem hodnot celé lokality i pohody bydlení a neupřednostňováním výstavby a zastavování volných ploch na úkor zeleně. To je ostatně plně v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona: Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

V Brně dne 28.6.2021

V úctě

Ing. arch. Jakub Holas
nar. 17.9.1986
Moravanská 159/86, 619 00 Brno