

**Zápis z Veřejné schůze MČ Brno-Ořešín, konané dne 16.06.2021 v 17,00 hod.,  
v Restauraci U pelikána, Klimešova 8/27, Brno**

Program:

- 1) Územní plán města BRNA (se zástupci KAM a OÚPR)
- 2) Návrhy vizualizace „Návsi“

*Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.*

**Ad 1) Územní plán města BRNA (se zástupci KAM a OÚPR)**

**za KAM:** Doc. Ing. arch. Michal Sedláček – ředitel KAM, Ing. arch. Bohumila Hybská – vedoucí oddělení Územní plánování, Ing. Martin Všetečka, Ph.D. - vedoucí oddělení Doprava, Mgr. Jan Ambrož – GIS specialista, urbanista

**za SMB:** RNDr. Filip Chvátal, Ph.D. - radní města Brna pro oblast územního plánování a rozvoje

**za OÚPR:** Ing. arch. Pavla Pannová – vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje, Mgr. Viktor Poledník – vedoucí Oddělení pořizování ÚPD a ÚPP

**za ZMČ Brno-Ořešín:** Mgr. Jan Levíček, Ing. Leoš Kozohorský, Ing. František Foret, CSc., Bc. Libuše Pazderková, MVDr. Vít Suchý, Ing. Hana Rejmanová, Martin Piják  
Občan = O: viz dále

Pan starosta Mgr. Levíček všechny přítomné uvítal a představil hosty KAM a OÚPR MMB. Vyjádřil se k poslední verzi Územního plánu města Brna. Okomentoval nepříznivý vliv nezpracovaných připomínek, a to i včetně návrhu územní studie Drozdí, které podala MČ Brno-Ořešín v prvním veřejném projednávání ÚPmB.

V prezentaci (viz Příloha) seznámil pan starosta obyvatele obce s dopadem možných rizik pro MČ Brno-Ořešín, které vyplývají z předloženého návrhu územního plánu KAM.

Pan starosta přiblížil obyvatelům základní pojmy vzniku územního plánu, koncepčního dokumentu na dalších 15-20 let:

Kdo se podílí na tvorbě ÚP:

- a) Pověřený zastupitel
- b) Pořizovatel – OÚPR
- c) Projektant – KAM

Z čeho se ÚP skládá:

- a) Výrok – grafická část + textová část
- b) Odůvodnění
- c) další doprovodné texty jako je SEA (dopady na životní prostředí) atd. ...

Legendy ÚP:

- a) Rozvojové lokality  
Karta lokality - výrok  
Karta lokality - odůvodnění
- b) Stabilizovaná plocha

Plánem a cílem Územního plánu popisuje rozvoj území a je jediným nástrojem, který samospráva má. Vše ostatní je vázáno Sbírkou zákonů, ČSN aj.

Centrální stavební úřad bude mimo MČ Brno-Ořešín, což je obtížnější pro rozhodování se dle místních podmínek.

Po prvním veřejném projednání městská část předložila veřejnosti připomínky, které požadovala zahrnout do návrhu ÚP, především:

- a) definovat charakter MČ Brno-Ořešín (původem součástí vesnic přiřazených k Brnu koncem 70. let)
- b) definovat minimální velikost zastavitelného pozemku
- c) zákaz výstavby BD
- d) zákaz výstavby v druhých řadách (uplatněných např. ve Zlíně, Hradci Králové).

Tyto požadavky a jejich legitimitu i legalitu byly konzultovány s celou řadou odborníků, a to nejen z Brna. Projednání připomínek proběhlo v červnu roku 2020, kdy došlo ke shodě na popisu Charakteru, tedy zpracovat a připravit materiál, což bylo projednáno s Mgr. Poledníkem. Ani shoda ve výstavbě v druhých řadách se nakonec v ÚP ve výrokové – závazné části nepromítla.

#### Příprava ÚP

Mezi 1. a 2. veřejným projednáním se text výrokové části navýšil o 17 stran ze 109 a nyníjších 127, ale je zcela netransparentní.

MČ Brno-Ořešín lze považovat za atypickou MČ Brna; nejbližšími lokalitami jsou ve vzdálenosti v km od Ořešína na: Západ – Ivanovice cca 4 km, SZ – Lelekovice cca 2 km, Sever – Vranov cca 3 km, SV – Útěchov cca 2 km, Východ – Babice nad Svitavou cca 5 km. Ořešín je „narázníkem“ mezi urbanizovanými částmi Brna jako jsou Královo Pole, Řečkovice a Mokrá hora a volnou krajinou, v tom je jeho hodnota nejen pro občany Ořešína, ale i pro občany města Brna.

Proto v Ořešíně upřednostňujeme rozvolněnou zástavbu rodinných domů a zároveň, aby Ořešín zůstal výchozím a cílovým místem pro výletníky.

Pan starosta Leviček zpochybnil kroky vedení KAM i úředníků MMB.

Nový ÚP:

- 1) Místní restaurace, která je centrem scházení pro kulturní a společenské akce se z občanské vybavenosti přerazuje plochy k bydlení (640 m<sup>2</sup>), přitom obdobně velké území nedaleko o velikosti 503 m<sup>2</sup> zůstává beze změny.
- 2) Neakceptuje zabránění výstavby RD v druhé řadě, což jiné územní plány zahrnují (Zlín – nežádoucí struktury, popsané s grafickou přílohou, v Hradci Králové je explicitně napsáno „zákaz výstavby v druhých řadách“).
- 3) Citace – přímé veřejné, dopravní, napojení nic neřeší.
- 4) Riziko výstavby BD.
- 5) Připojení na Blanenskou ulici je legalizací černých staveb.
- 6) Zamezení parkování, což neřeší již dlouho plánovaný požadavek obce na parkovací místa pro výletníky.
- 7) Skrytá změna územního plánu se děje stabilizací velikých dříve nestavebních ploch do stavebních – možnost zastavění 70 % plochy pozemku.
- 8) Výška zástavby B-r1 (max. 7+2+7 m se sklonem střechy 45 % by mohla stavebníkům – spekulantům umožnit výstavbu BD (např. lokalita xxxxxx).

U plochy Or-1

Je omezení výstavby nezákonné, v KAM nezpracovali Územní studii a volí vlastní kreativní řešení.

#### Diskuse:

Ing. Chvátal:

se vymezil vůči úvodu veřejné schůze a připomněl, že zástupci KAM a OÚPR přijeli představit prezentaci ÚP a po ní měly následovat dotazy občanů, přičemž si pan starosta Leviček vzal slovo a dlouze sděloval připomínky zastupitelů MČ Brno-Ořešín k ÚPmB.

Doc. Sedláček: **Územní plán**

obsahuje 7 výškových úrovní (nejnižší varianta je použita v Ořešíně, nic nižšího v ÚP není).

Ing. Chvátal: ÚP projednáván RMB, nyní 22 tis. připomínek KAM

Ing. Rejmanová: chybí zpracování dopravní studie Mokré Hory (mělo by být připraveno s ohledem na nové rozvojové plochy Jehnic a Ořešina)

O: Dle průzkumu průjezdnost Mokré hory za 24 hod. je 8000 aut. Při plánovaném nárůstu až 1000 obyv. Jehnic a 500 v Ořešíně by zvedlo dopravu přes Jandáskovu o 3000 aut na 11 000 (předpoklad Ing. Všetečky). Vranov (s 10 000) není na lokalitu Ořešina není napojen.

O: Uvádí zkušenost, že již nyní musí čekat ve špičce 8 minut, než se jí podaří přejít bezpečně vozovku.

Ing. arch. Hybská: **Rozvojové lokality**

Územní studie v rozvojových lokalitách počítají s občanskou vybaveností, vlivem na ŽP, dopadem na cílový počet obyvatel (počty obyvatel jsou zprůměrované) – funkce, výšková úroveň.

Ing. Chvátal: **Rozvojové lokality** (Řečkovice, Mokrá hora)

3 rozvojové lokality (Or 2 – zvětšení – lze projednat územní studie a domluvit poloviční)

Or 3 – nelze omezovat rozvojové lokality, naráží na práva soukromých majitelů (rizika žalob)

O: Zastavitelnost ploch developery – obava o rozvoj výstavby z důvodu zisku

Doc. Sedláček: **Zastavitelnost ploch**

možná jen ze 70 % (tj. maximum) a 30 % musí zůstat pro zelené plochy. Vychází z analýz, které jsou kompromisem.

Ing. arch. Hybská: **Stabilizovaná zástavba**

limitována Stavebním zákonem, např. omezení podél Klimešovy jsou hodnoty zprůměrované (ex. nástroje, kterými se dá výstavba korigovat).

Bc. Pazderková: požadavek na podrobné vysvětlení, aby se nemohly v MČ stavět BD.

Mgr. Poledník: **Metropolitní charakter území**

- podpůrný výklad pravidla vždy přihlíží k přirozenému specifiku výstavby
- výkonová část je v souladu s charakterem konkrétního území.

O: Půda není plnohodnotný byt (sedlová střecha se 45stupňovým sklonem). Riziko 4 bytového domu!

**Stabilizovaná plocha**

Mgr. Levíček:

Stabilizovaná plocha = masový problém (poznámka p. Rejmanové, že při jednání s panem Chvátelem vyměnil Or1 za to, že v Or2...)

K tomu Ing. Chvátal: Ve stabilizovaných plochách nerozhodováno o zástavbě ve 2. řadě.

K tomu Ing. arch. Pavla Pannová: Ve stabilizovaných plochách platí výška budov hodnoty 1.

Existují mechanismy zabránění jiné výstavby než RD:

- a) Jde o plochy rozvojové a stabilizované
- b) Struktura a měření okolní zástavby (venkovský styl)
- c) MČ je účastníkem řízení
- d) Splnění podmínek stavebního úřadu (např. dopravní napojení).

Doc. Sedláček: **Výstavba BD** – obavy nejsou na místě:

Základem je výstavba RD 7 m + max. 2 m, tj. max. 9 m po římsu

- a) Zachování výškového charakteru ulice, zohledňuje i okolní ulice
- b) Městské části v Brně jsou rozdílné (výškou domů, charakterem, ...)
- c) ÚP neříká, kolik bytů v domě má být.

**O: Nová zástavba**

má být v ÚP něčím podmíněna, např. dopravní dostupností Jandáskova, Mokrý Hora, a tím vyřešit dopravní situaci pro Or1, Or2 a Or3. V obci nechceme BD.

Doc. Sedláček: **Dopravní dostupnost**

KAM žádalo o hodnocení dopravní obslužnosti Odbor dopravy, a bylo potvrzeno, že plánovaný stav vyhovuje na SÚ a odboru dopravy, a navíc klesl počet obyvatel ve městě Brně o 20 %. Omezení přiměla obyvatele stěhovat se do lokalit v okolí Brna.

**O: Úvaha o možné výstavbě**

Na ploše o 3500 m<sup>2</sup> si lze představit výstavbu po 40 domech na každé straně ulice a otázkou je, jak zajistit pozemek občanskou vybaveností.

Doc. Sedláček: **Kritické úvahy ze strany „Ořešina“ ke zpracování ÚP**

jsou nespravedlivé, KAM se snažilo vyjít připomínkám vstříc, připomínek bylo v Brně 36 300 a není v možnostech zpracovatelů všechny akceptovat.

Ing. Chváta: **Zástavba RD**

- je podmíněna sedlovou střechou
- odpovídá stavebnímu zákonu a je adekvátní zákonným normám výstavby domu.

**O: Nové rozvojové plochy**

Studie SEAN – omezila dopravu.

Než se Or2 zastaví je třeba realizovat propojení na ulici Blanenskou.

Ing. arch. Hybská: **Veřejné dopravní napojení**

vede přes oblast zahrádek. V podrobnější územní studii vyjmenováno uzávěrou.

#### **Restaurace**

ÚP je v měřítku 1 : 10 000, 1 mm = 500 m<sup>2</sup>

Nedá se limitovat, restaurace = komerční vybavenost.

Ing. Chváta: **Max. charakter zástavby**

= právní otázka

- a) Co je zpracované?
- b) Restaurace – komerční stavba
- c) Výstavba ve 2. řadě. 2. řada = výstavba napojená na veřejnou komunikaci a řídí se měřítkem a strukturou možné zástavby.

Doc. Sedláček: **Územní plán v Brně**

je nejvíce projednaný ze všech plánů v ČR.

Brno s charakterem velkého města téměř neumožňuje „uzavřít“ ÚP do termínu.

Ing. arch. Hybská: **Napojení se v řadách na veřejnou komunikaci**

Případná úzká cesta odříznutá 3,5 m od veřejné komunikace je podmíněna požadavky Brněnských komunikací (otevření brány, veřejné osvětlení, ...).

Ing. Chváta: **Plocha Or1**

Charakter zástavby lze ještě osobně konzultovat (s panem starostou) a pak jej zpracovat do ÚP.

Platí Vyhláška, stanovující do 26.6.2021, kam lze adresovat námítky, připomínky, mohou se vyjádřit investoři.

### **Závazná stanoviska**

Ochrana veřejného zájmu – řeší dotčené orgány, doprava, kultura, ..., nutno zkoordinovat a předat ke schválení zastupitelstvu města Brna.

Po vyhodnocení se opakují veřejná projednání.

### **O: Nahlížení do spisu**

Občan má možnost nahlížet do spisu, k dispozici má kopii podání, může sledovat vyhodnocení.

### **O: Or2**

v ÚP se počítá se zvětšením Or2 o 1/3 a stalo by se centrem obce a mělo by být zajištěno občanskou vybaveností.

### **Doc. Sedláček: Or2**

Územní studie je podrobnější. Počítá se mateřskou školou, obchodem,...

### **Ing. arch. Hybská: Trojúhelníková část dole Or2?**

Zeleň je řešena jednotně a rozdělována na jednotlivé celky.

Lokalita zahrádek od technické infrastruktury. Lze přiřčenit komplexně k Or1.

Napojení zahrádek musí zohledňovat majetkové poměry.

### **O: Dotaz – Proč nebyla projednána územní studie s občany Ořešína, jaký je postup?**

Řeší ji státní správa, 2 výbory, zapojena i MČ, komplikace.

### **Ing. Chváta: Územní studie**

není závazná, byla zveřejněna, promítnuta jen z dílčí části.

### **Ing. arch. Pannová: Prezentace ÚP před přijetím (vše uvedeno na stránkách KAM)**

Občané mají možnost zúčastnit se veřejného projednávání ve dnech 21. a 22. června na brněnském výstavišti v pavilonu E (v 15,00 hod.).

Dokument ÚPmB bude vydán ve druhé polovině roku 2022.

## **Ad 2) Návrhy vizualizace „Návsi“**

Okomentoval autor studie Ing. arch. M. Starycha, přítomno asi 30 občanů a zastupitelů

Pan Ing. architekt popsal základní kritéria, z nichž studie vychází:

- a) Zůstává zachována lípa
- b) Křížek bude posunut na připravený podstavec
- c) Vychází z kombinace prvků kontrastních oblouků a trojúhelníků
- d) Nový typ pomníku vychází ze zahraniční inspirace vytvořit pomníčky každému jednotlivci zvlášť (z ní vychází koncepce 7 trojúhelníkovitých malých jehlanů), variantně je 1 jehlanovitý pomník pro 7 padlých.
- e) Zelená zástěna za pomníkem má oddělit veřejnou komunikaci, aby památník vynikl
- f) Středová trojúhelníková cestička
- g) Vodní prvek s kašnou
- h) Trojúhelníková/oválná pergola porostlá zelení a hroznem (přístřeší)
- i) Instalace laviček k posezení
- j) Zahrnuta úprava rohového prvku náměstí u nového kontejneriště

k) Je třeba vzít v potaz předpisy splňující potřeby dopravy, stavebních povolení,...

Obecně nejvíce ve studii zaujala a shodně byla občany přijata koncepce úpravy části Návsi u nového kontejneriště.

**Připomínky jednotlivých občanů:**

- a) Prvků v projektu na náměstíčku je mnoho
- b) Ponechat jedličku a o Vánocích ji osvětlit
- c) Nesouhlas se stávající standardou Ořešína na náměstí
- d) Cesta by mohla vést jinudy, aby se dalo lépe dobíhat od Drozdů na autobus
- e) Lze zachovat i současný pomník, ponechat na místě
- f) Zrušit návrh pergoly
- g) U pergoly může časem dřevo zetlít
- h) Kombinace Boží muka a památník blízko sebe, ne zcela ideální kombinace prvků
- i) Posunout památník k „obchodu“ do části bývalého stanoviště kontejnerů (do zatáčky)
- j) Nesouhlas se symbolem křížků na jednotlivých pomníčkách
- k) Čekárna na konečné, patřící DPmB nezapadá do studie (DPmB počítá s obnovou)
- l) „Co člověk, to názor“, necht' každý občan zašle na MČ svůj návrh
- m) Zástěna za pomníčky by byla vhodnější z gabionu (lépe by se udržovala)
- n) Mapa by mohla být přemístěna k pergole
- o) Lavičky by měly mít opěrky
- p) Vhodnější oválné tvary, ne trojúhelníkové.

**Závěr:**

Občané mohou nadále zasílat, předávat nebo vkládat do schránky úřadu MČ Brno-Ořešín náměty, a ty opět vyhodnotí zastupitelé a předají je panu architektovi ke zpracování.

Jednání skončilo v 21,00 hod.

Zapsala: Ing. Vlasta Kalinová

Kontroloval: Mgr. Jan Levíček .....