



Kancelář  
architekta  
města Brna

# Nový územní plán

## Zpracování pokynů ZMB z 06/2022

2024

# Historie pořizování nového ÚPmB

- 2002 – zahájení prací na novém ÚPmB (zadání, výběr zhotovitele Arch.Design)
- 2011 – veřejné projednání konceptu ÚPmB ve třech variantách
- 2012 – přerušení pořizování z důvodu zrušení ZÚR JMK
- 2018 – ZmB schválilo pokyny pro zpracování ÚPmB pro veřejné projednání
- 2018 – KAM byl pověřen zpracováním návrhu ÚPmB
- 2022 – předložení návrhu ZmB ke schválení, vráceno k dopracování s pokyny
- 2024 – Společné jednání a následně veřejné projednání

**22 let přípravy nového územního plánu města Brna**

# ÚPmB jako nástroj samosprávy k udržitelnému rozvoji města

- **Udržitelnost**

- rovnoměrný rozvoj kompaktního města;
- ochrana a vytčení důležitých prvků pro jeho fungování.

## Z hlediska fungování města

- **Ochrana**

- historických hodnot města (chráněné objekty, chráněné pohledy, veduty);
- zeleně (parkové veřejné, vnitrobloková polosoukromá a soukromá);
- hospodaření s dešťovou vodou apod.

- **Vymezení**

- koncepce dopravy;
- plochy veřejných prostranství;
- funkční plochy občanské vybavenosti;
- funkční plochy zeleně.

# ÚPmB jako nástroj samosprávy k udržitelnému rozvoji města

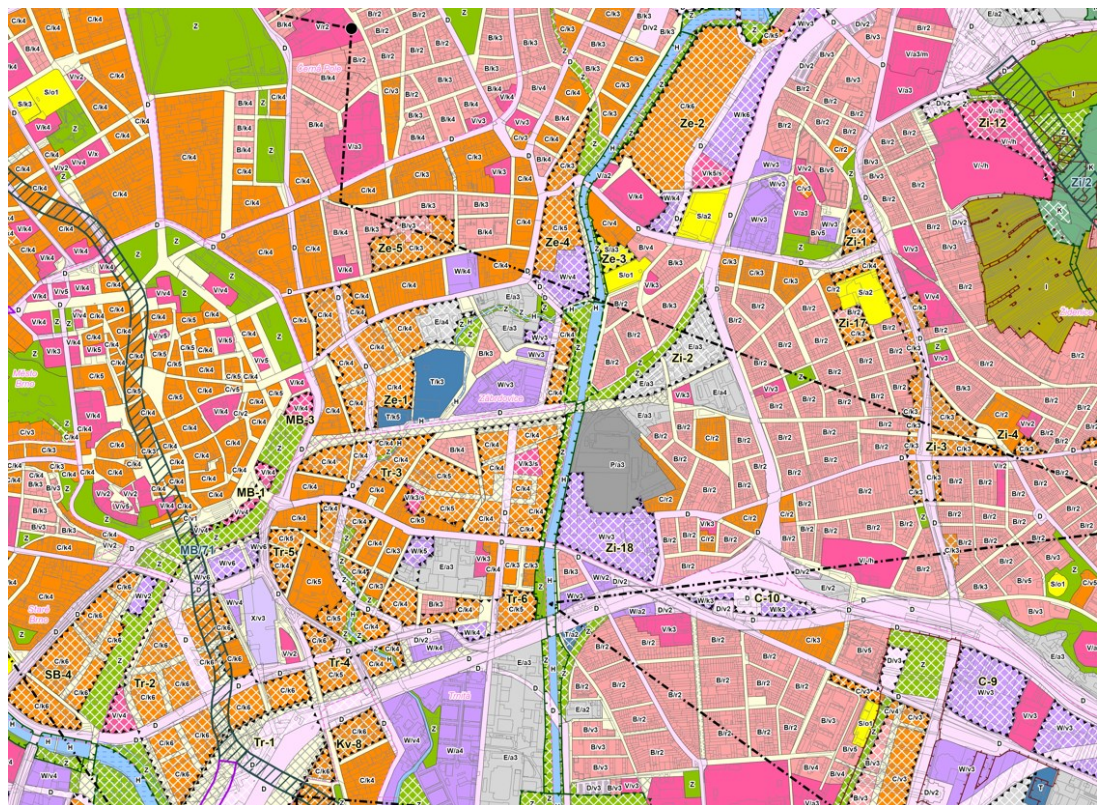
## Z hlediska ploch zástavby

- **Ochrana**
  - Stabilizované plochy zástavby
- **Vymezení**
  - Návrhové plochy zástavby

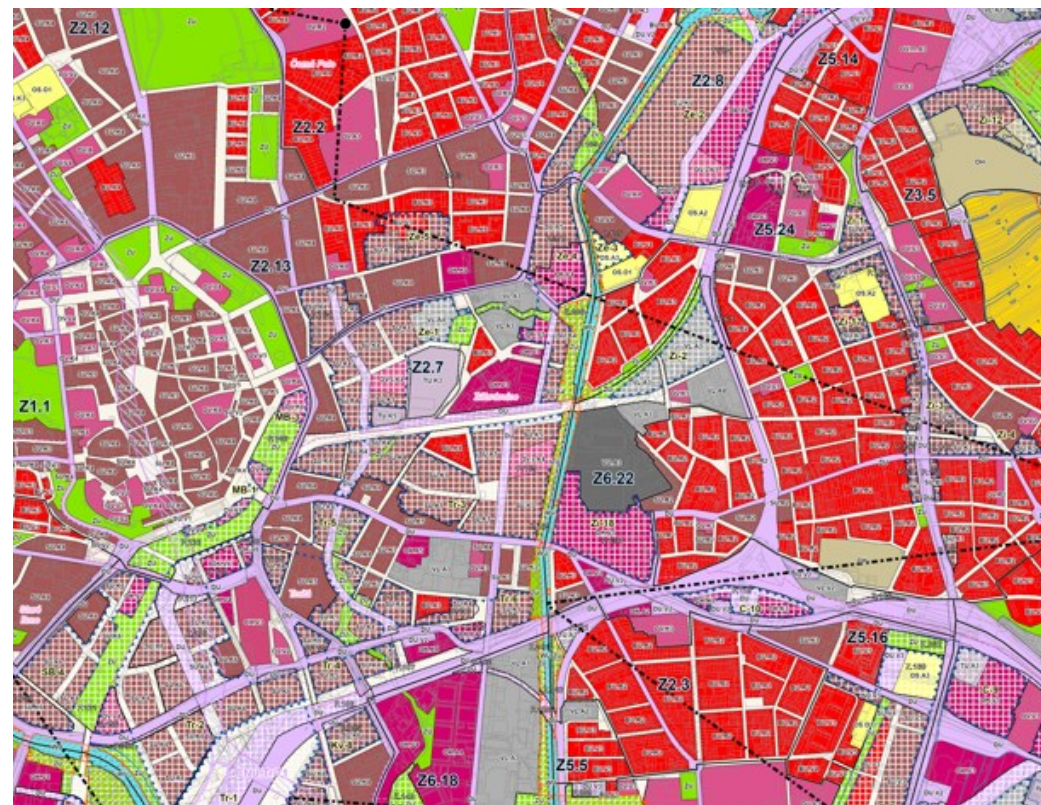


# Jednotný standard územního plánování

Novelizovaná vyhláška 500/2006 Sb. s účinností od 1. 1. 2023 -> zavedena standardizace územních plánů



Návrh 2022



Standardizovaná verze 2024

# Pokyny schválené ZMB dne 21.6.2022

- A) Zpřesnění a doplnění regulace zástavby ve stabilizovaných plochách, především ve vnitroblocích a včetně definování jejich chráněných hodnot po lokalitách.
- B) Rozčlenit typ ploch s rozdílným způsobem využití PLOCHY BYDLENÍ – B, a to na plochy vymezované pro "bydlení individuální" (v rodinných domech) a plochy pro "bydlení hromadné" (v bytových domech).
- C) Doplnění „Vyhodnocení vlivů ÚPmB na udržitelný rozvoj území“ o posouzení zvýšené intenzity zátěže ve stabilizovaných plochách; případně doplnění dokumentace o řádné odůvodnění, které dostatečně zdůvodní proč není toto zvýšení v Návrhu ÚPmB posouzeno.
- D) Uvedení do souladu způsobu vymezení pozemků bezúplatně převedených z majetku České republiky do majetku města Brna se stanovenými podmínkami těchto převodů, kterými je město Brno smluvně i legislativně vázáno.
- E) Prověřit opodstatněnost a přiměřenost změn stavebních ploch na nestavební.
- F) Důkladné opakované posouzení připomínek městských částí z veřejného projednání.

# A) Zpřesnění a doplnění regulace zástavby ve stabilizovaných plochách

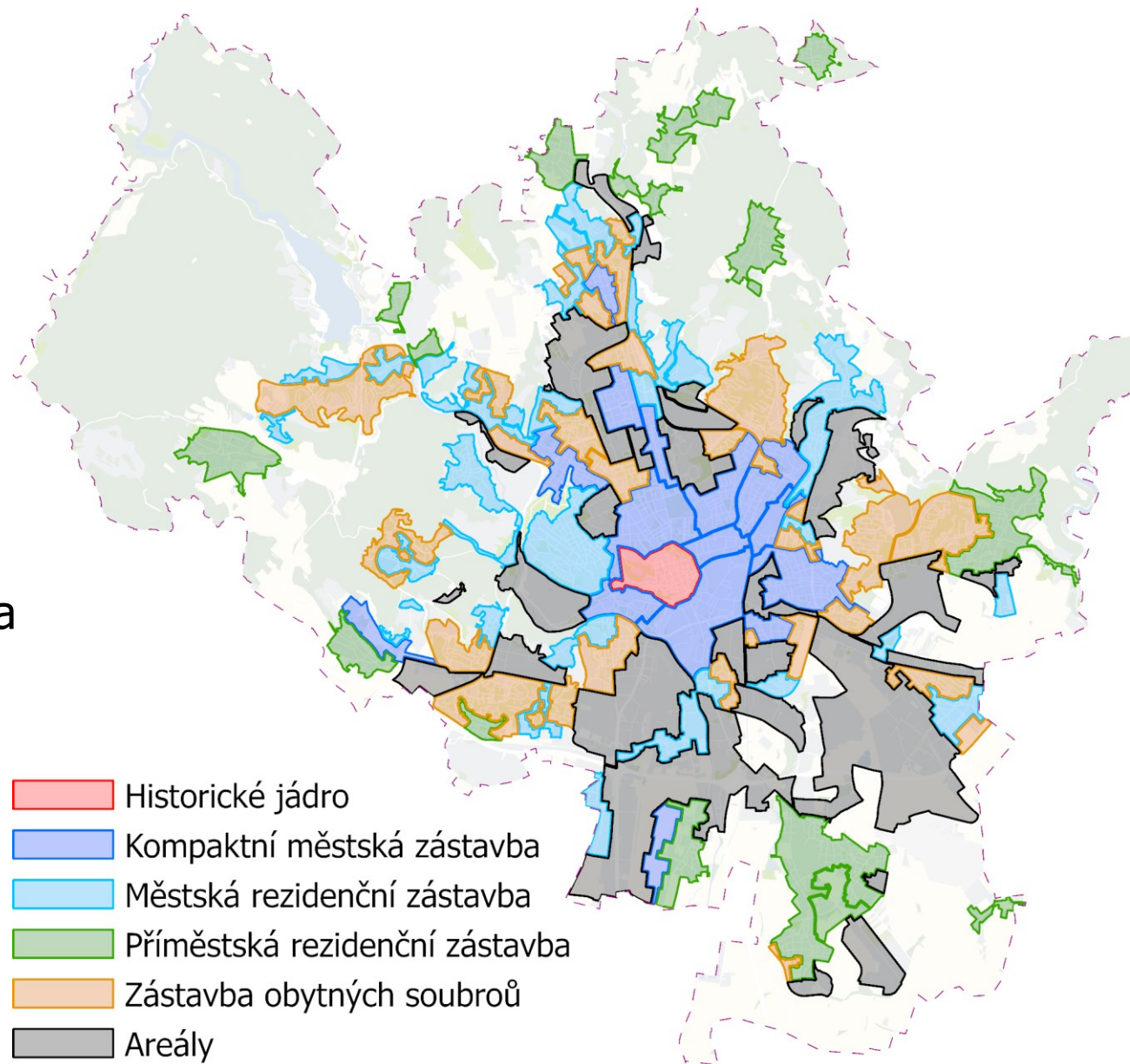
- **Doplnění zón se shodným charakterem** a stanovení požadavků na ochranu hodnot konkrétních území (ochrana vnitrobloků)
- **Zpřísnění regulativů** pro **stabilizované plochy**
- **Zpřesnění** vymezení **plach veřejné zeleně**



# Zóny se shodným charakterem

- Doplnění ochrany hodnot stabilizované zástavby
- Vymezeny graficky ve výkrese
  - 2.1 Hlavní výkres
  - 5.0 Urbanistická koncepce – schéma
- Textově obsaženy v závazné části
  - Závazná část – kap. 3
  - Příloha č. 2 - Karty zón

K A M





# Zpřísnění regulativů pro stabilizované plochy

## ÚPRAVA REGULATIVU VÝŠKY ZÁSTAVBY

- **Zákaz lokálních dominant ve stabilizovaných plochách**

Původně platil pouze v MPR

Lokální dominanta nově možná pouze v návrhových plochách:

ve výškových hladinách 4 a 5  
přesah 3 podlaží, nejvýše však o 12 m  
prověření územních studií

- **Maximální přípustná výška záměru ve stabilizovaných plochách musí zohlednit celkový charakter ulice**

S přihlédnutím k údajům uvedeným v ÚAP

**K  $\triangleleft$  M**

# Koncepce zeleně

Doplňeny výkresy:

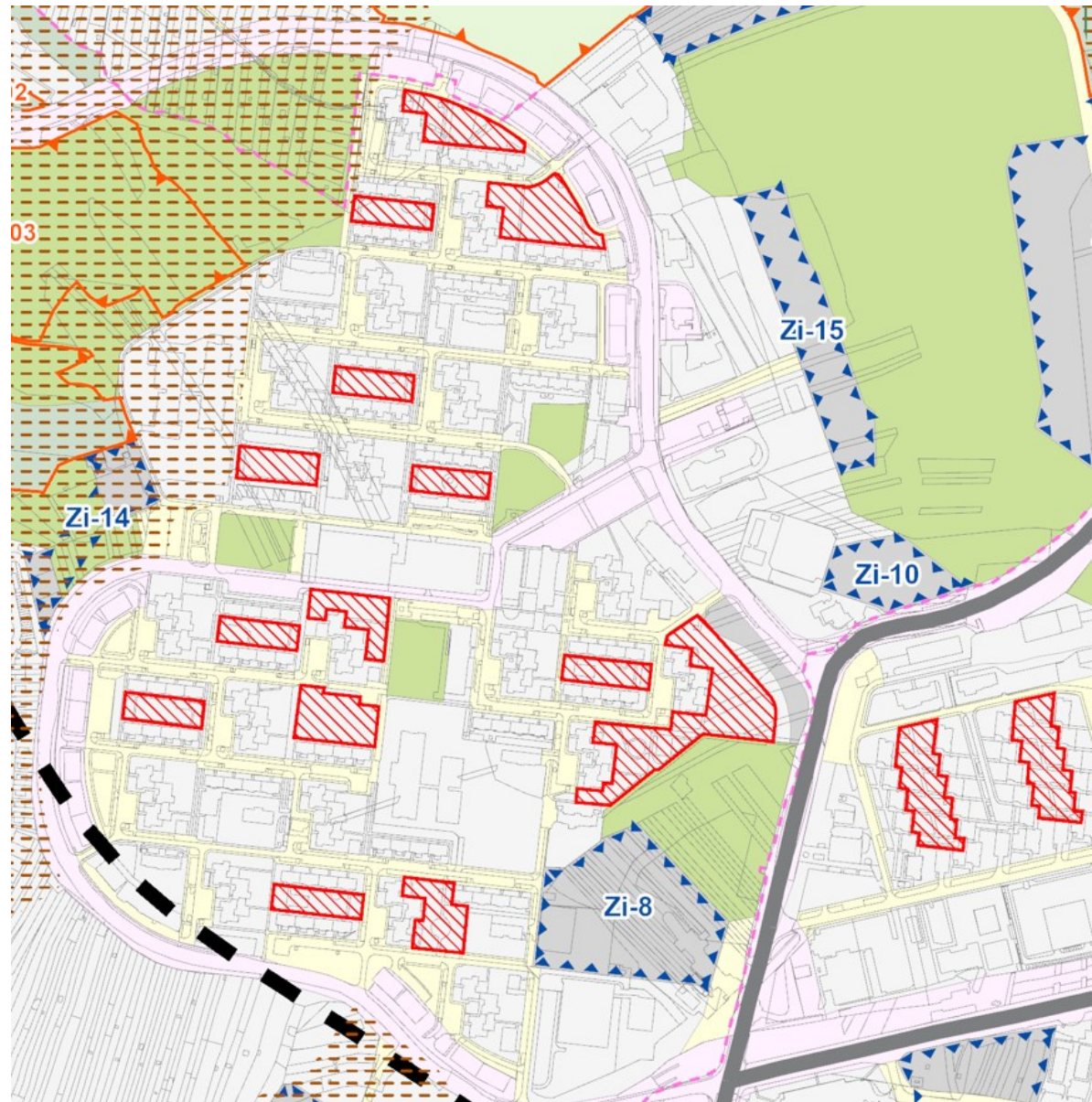
## 2.2 Koncepce uspořádání krajiny 1 : 10 000

ÚSES, Přírodní zázemí, Osy propojení přírodních zázemí,  
**Významné segmenty sídelní zeleně**, Pohledy na vedutu, Pohledově významná území, dopravní skelet

## 5.0 Urbanistická koncepce – schéma 1 : 25 000

Zónování města, Pohledy na vedutu, městské třídy,  
dopravní skelet

K A M



# Koncepce zeleně

## Významné segmenty sídelní zeleně (VSSZ)

- Vymezeny jako **překryv doplňujících podmínek využití území**
  - Pouze nad stabilizovanými plochami BU, SU, OV, OK a plochami veřejných prostranství všeobecných
  - Plošně a funkčně významné prvky zeleně sídla doplňující hlavní funkci plochy
  - Zpravidla parkově upravené plochy včetně vybavenosti (mobiliář, hřiště, atd.)
- Slouží pro **ochranu pobytových, estetických, ekologických a mikroklimatických hodnot**
  - Ochrana a rozvoj rekreačního a relaxačního potenciálu
  - Ochrana a rozvoj estetických a kulturních hodnot (arboretum MENDELU, sídliště Lesná)
  - Potenciál stabilizace a rozvoje biodiverzity
  - Adaptační a mitigační opatření proti změně klimatu
- **Minimální velikost plochy 1000 m<sup>2</sup>**

K ◁ M



# B) Rozčlenění ploch BYDLENÍ na BU a BI



# Plochy BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO

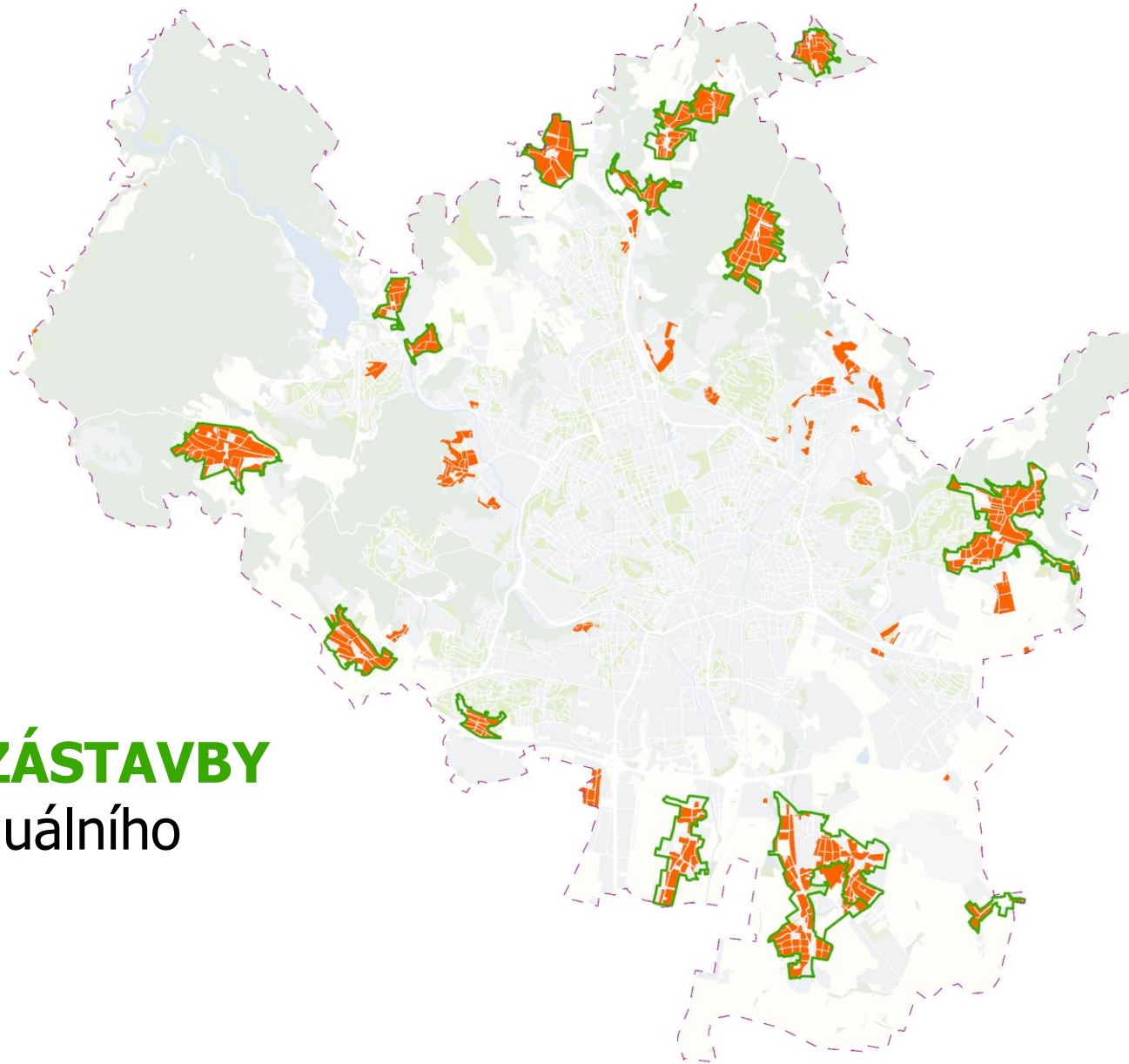
## PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

- Prstenec okrajových částí města;
- **Původní vesnické struktury** s příměstskou zástavbou;
- **Výšková úroveň 1 (3–7 m).**

## ZÓNA PŘÍMĚSTSKÉ REZIDENČNÍ ZÁSTAVBY

- Provázána s plochami bydlení individuálního

K ◁ M



# C) Doplnění „Vyhodnocení vlivů ÚPmB na udržitelný rozvoj území“

## VVURÚ (SEA) PŘEPRACOVÁNA:

- Doplněno odůvodnění vyhodnocení vlivů ÚPmB vůči stabilizovanému území (dle pokynu ZMB)
- Aktualizována podle změn návrhu ÚPmB vyplývajících z Pokynů ZMB 06/2022
- Aktualizována podle nových metodických požadavků MŽP a strategických dokumentů
- Aktualizována východiska hodnocení (analýza stavu, vývojových trendů a problémů životního prostředí a veřejného zdraví)



# D) Sladění funkčního využití pozemků SPÚ

## METODIKA

- Data poskytnutá od MO prostřednictvím OÚPR
- Jednotlivé vyhodnocení každého pozemku
- Základním parametrem hodnocení je Hlavní využití plochy RZV nebo vymezení VPS (dle požadavků smlouvy)
- Datum nabytí účinnosti vkladu do katastru nemovitostí

## ŘEŠENÍ

- Novelizace zákona o SPÚ – účinnost od 1.1.2024:
  - zkrácení lhůty na 5 let -> uplynula blokáce pro většinu pozemků (cca 90 %)
- Pozemky řešeny jednou z variant:
  - změna zařazení pozemku do plochy RZV (většina)
  - textový regulativ pro konkrétní pozemky (7 pozemků)

# E) Prověření opodstatněnosti a přiměřenosti změn stavebních ploch na nestavební

## METODIKA

- Porovnání stavebních ploch z platného ÚPmB vůči návrhu ÚP pro společné jednání 02/2024
- Hodnoceny plochy s výměrou min. 100 m<sup>2</sup>
- Každá plocha byla zvlášť jednotlivě vyhodnocena
- Hodnocené plochy byly roztržiděny do 4 kategorií

*Pozn.: Plochy zahrádek v návrhu ÚP jsou vedeny jako stavební pozemky, v těchto územích tedy nedochází ke změně*

## **FORMÁLNÍ ZMĚNA**

- Nedochozí ke změně regulace

## **ZPŘESNĚNÍ KRESBY**

- Zpřesnění podle
  - Skutečného stavu v území
  - Digitálního katastru nemovitostí
  - Pravidel jednotného standardu

## **INTEGRACE**

- Sloučení podměrečných ploch nebo funkcí slučitelných

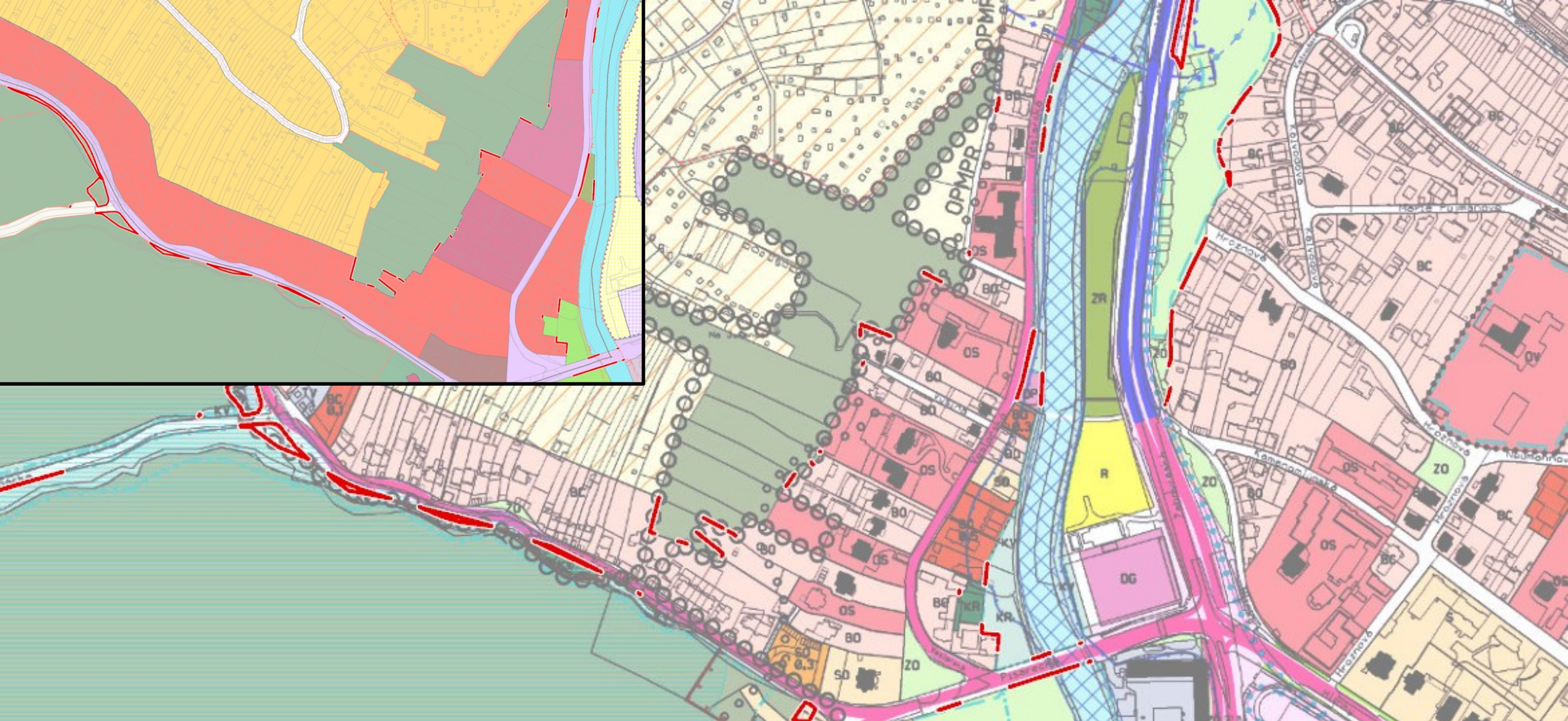
## **FAKTICKÁ ZMĚNA**

- Změna koncepce
- Zapracování nadřazené nebo podrobnější dokumentace
- Požadavky z projednání ÚP
- Nové lepší řešení, které bylo požadováno



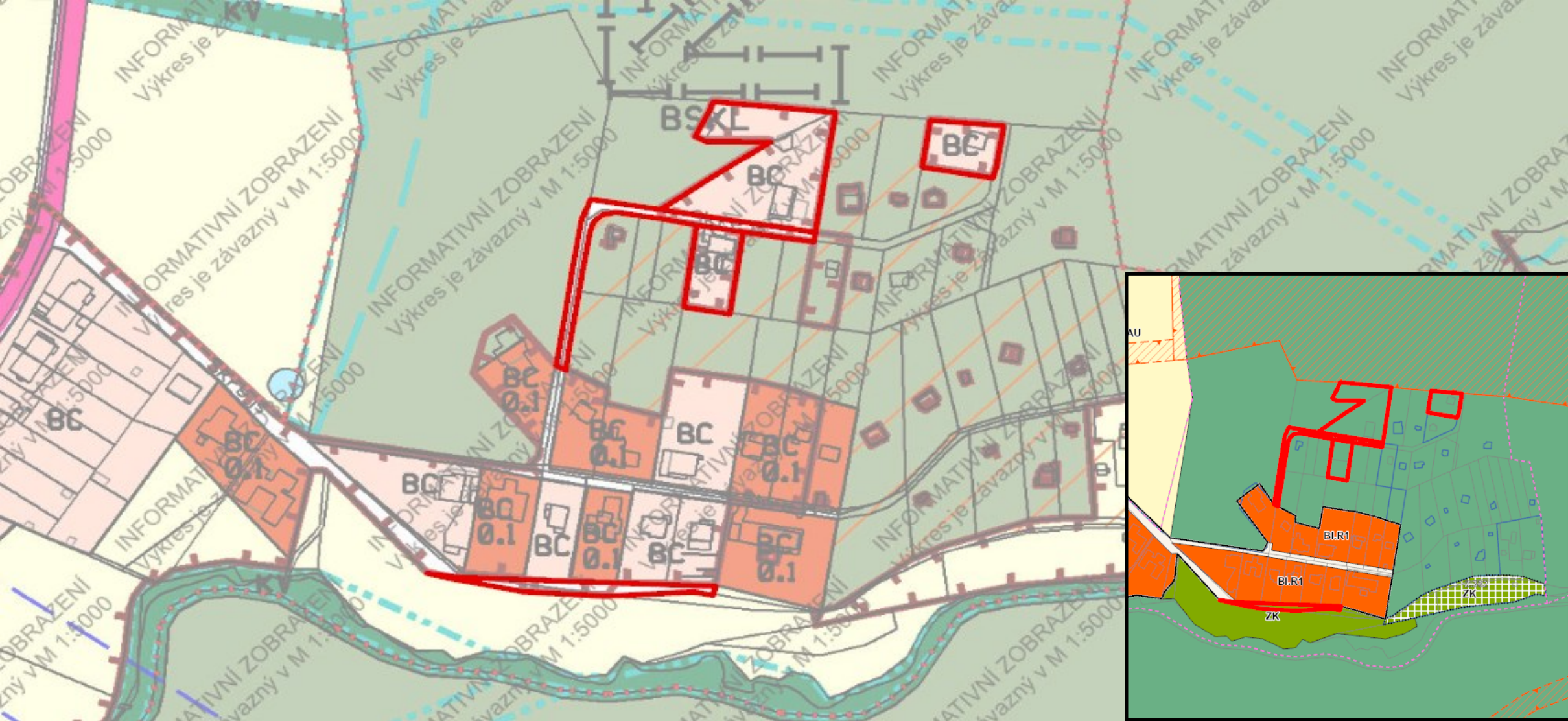






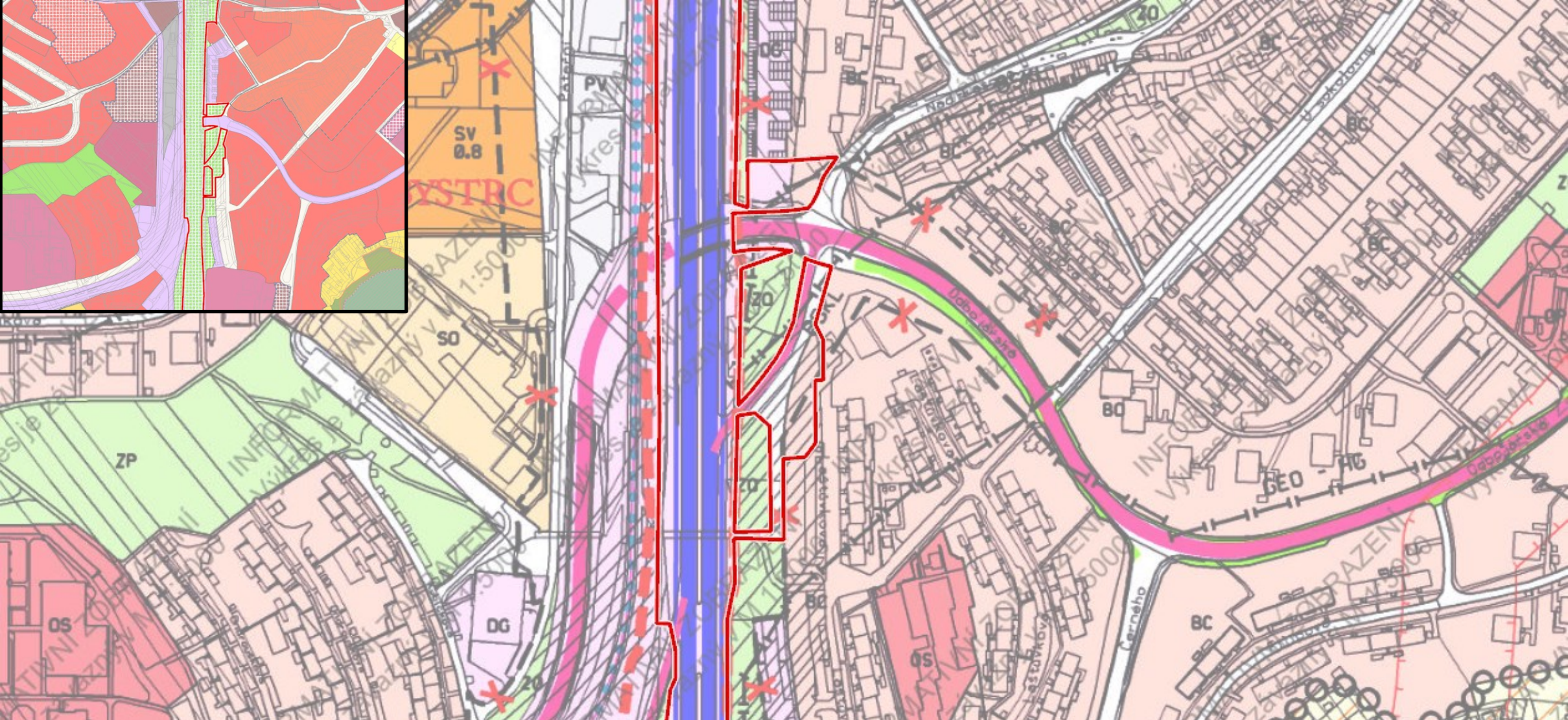
**ZPŘESNĚNÍ KRESBY** – zpřesnění kresby dle digitálního katastru nemovitostí nebo skutečného stavu v území





**INTEGRACE** – Skrejš – malé nevymezitelné plochy bydlení byly integrovány do plochy lesní všeobecné v souladu s konzultací s dotčeným orgánem a jednotnou metodikou ÚP, ošetřeno textovými regulativy integrovaných jevů.





**FAKTICKÁ ZMĚNA** – Bystrc – vedení komunikace I/73 (dříve D43) v tunelu, proto jsou vymezeny plochy zeleně všeobecné



# F) Důkladné opakované posouzení připomínek MČ

- V květnu a červnu 2023 proběhla samostatná jednání s MČ, kde pořizovatel (OÚPR) za účasti určeného zastupitele a zpracovatele (KAM) seznámil MČ s aktuálním stavem opakovaného vyhodnocení připomínek.
- MČ zdůvodnily své původní požadavky, případně předložily nové požadavky.
- Opětovně bylo prověřeno 115 požadavků, z čehož:
  - Zpracováno 75 požadavků – 65 %
  - Zpracováno částečně 29 požadavků – 25 %
  - Nezpracováno 11 požadavků – 10 %





**Náš projekt? Brno!**

[www.kambrno.cz](http://www.kambrno.cz)

# C) Doplnění „Vyhodnocení vlivů ÚPmB na udržitelný rozvoj území“

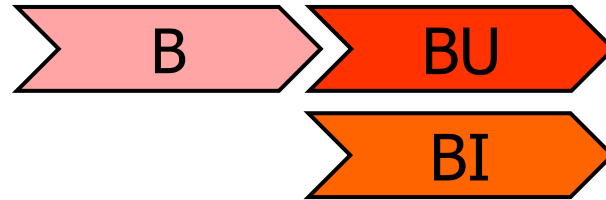
## VVURÚ (SEA) PŘEPRACOVÁNA:

- Doplněno odůvodnění vyhodnocení vlivů ÚPmB vůči stabilizovanému území (dle pokynu ZMB)
- Aktualizována podle změn návrhu ÚPmB vyplývajících z Pokynů ZMB 06/2022
- Aktualizována podle nových metodických požadavků MŽP a strategických dokumentů
- Aktualizována východiska hodnocení (analýza stavu, vývojových trendů a problémů životního prostředí a veřejného zdraví)
- Pořizovatel zadal zpracování oponentního posudku na VVURÚ 06/2022

# Návrh ÚP

# Standardizace

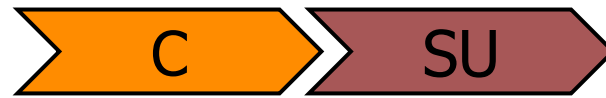
Plochy bydlení



Bydlení všeobecné

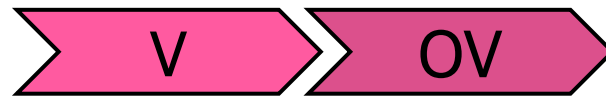
Bydlení individuální

Plochy smíšené  
obytné



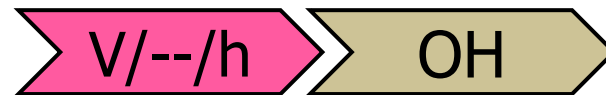
Smíšené obytné  
všeobecné

Plochy veřejné  
vybavenosti



Občanské vybavení  
veřejné

Plochy veřejné  
vybavenosti - hřbitovy

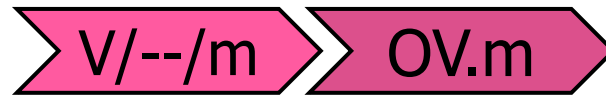


Občanské vybavení  
- hřbitovy

# Návrh ÚP

# Standardizace

Plochy veřejné  
vybavenosti – armáda



Občanské vybavení  
veřejné

Plochy veřejné  
vybavenosti – školství



Občanské vybavení  
veřejné

Plochy veřejné  
vybavenosti –  
zdravotnictví a soc. péče



Občanské vybavení  
veřejné

Plochy veřejné  
vybavenosti – ZOO



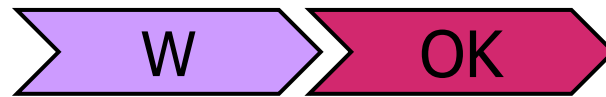
Občanské vybavení  
veřejné



# Návrh ÚP

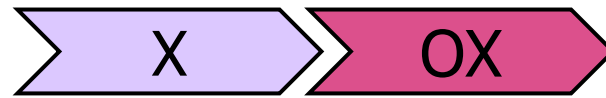
# Standardizace

Plochy komerční  
vybavenosti



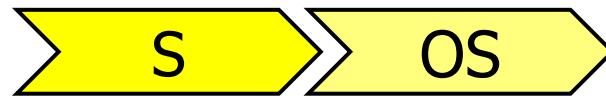
Občanské vybavení  
komerční

Plochy nákupních  
a zábavních center  
a zvláštních areálů



Občanské vybavení jiné

Plochy sportu



Občanské vybavení  
– sport

Plochy výroby a  
skladování



Výroba všeobecná

# Návrh ÚP

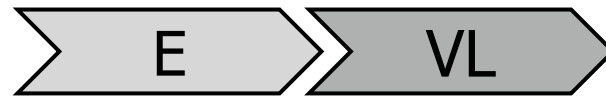
# Standardizace

Plochy výroby  
a skladování –  
zemědělství a lesnictví



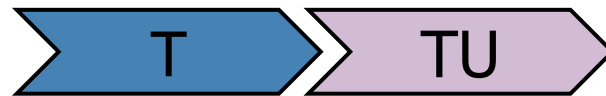
zrušeno  
Výroba všeobecná

Plochy lehké výroby



Výroba lehká

Plochy technické  
infrastruktury



Technická infrastruktura  
všeobecná

Plochy technické  
infrastruktury – odpady

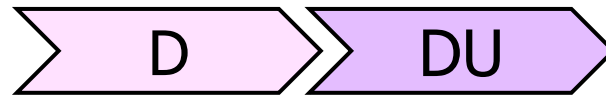


Technická infrastruktura  
– nakládání s odpady

# Návrh ÚP

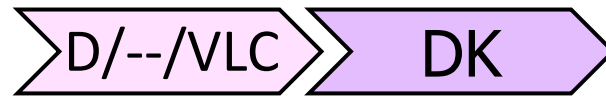
# Standardizace

Plochy dopravní infrastruktury



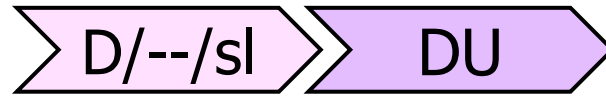
Doprava všeobecná

Plochy dopravní infrastruktury - VLC



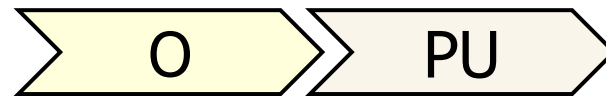
Doprava kombinovaná

Plochy dopravní infrastruktury - sportovní letiště



zrušeno  
Doprava všeobecná

Plochy veřejných prostranství



Veřejná prostranství všeobecná

# Návrh ÚP

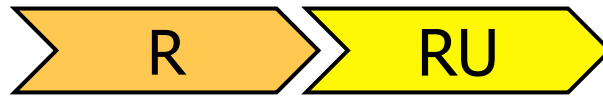
# Standardizace

Plochy městské zeleně



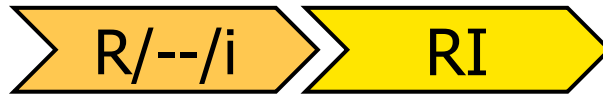
Zeleň všeobecná

Plochy rekreace



Rekreace všeobecná

Plochy rekreace -  
individuální s objekty do  
80 m<sup>2</sup>



Rekreace individuální

Plochy zahrádek



Rekreace jiná



# Návrh ÚP

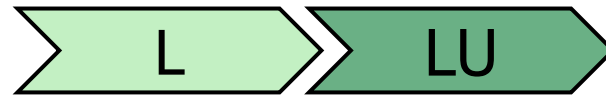
# Standardizace

Plochy krajinné zeleně



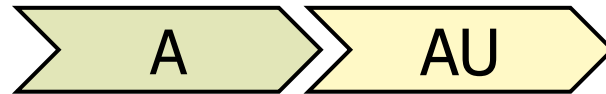
Zeleň krajinná

Plochy lesní



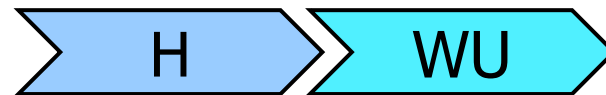
Lesní všeobecné

Plochy zemědělské



Zemědělské všeobecné

Plochy vodní  
a vodohospodářské



Vodní  
a vodohospodářské  
všeobecné

**K**  $\triangleleft$  **M**