

**Veřejná diskuze, Areál bydlení
Chmelnice a Zahradní Město
14.5.2012**

Vypracoval : Zbyněk Krejčířík

Letecký pohled na lokalitu a oba projekty



1. Dopis starostovi a všem členům rady MČ Brno Líšeň 22.4.12

Vážený pane starosto,

Obracím se na Vás ve věci usnesení Rady městské části č.33/2700/5(Navýšení IPP Areál bydlení Chmelnice). Rád bych Vás touto cestou **požádal o racionální argumenty**, které Vás vedly k udělení souhlasu s navýšením IPP v lokalitě Chmelnice z původní hodnoty 0,4 na 0,9. Pevně věřím, že problematika výstavby v lokalitě Chmelnice je Vám podrobně známa včetně veškerých konsekvencí z oblasti dopravní, technických sítí i veřejné zeleně. Dovolte mi prosím, abych se k Vašemu rozhodnutí vyjádřil z pohledu občana, který v ulici Chmelnice žije.

- Ing. Odehal žádal o navýšení indexu podlažní plochy (poměru hrubé podlažní plochy (m2) k celkové výměře konkrétního území, resp. parcely) již v roce 2007, Rada MČ tuto žádost zamítla. **Proč nyní v roce 2012 bylo žádosti vyhověno na hodnotu 0,9?**
- Dle platného územního plánu nikde v celé oblasti Staré Líšně není index podlažní plochy vyšší než 0,5. **Čím je záměr Ing. Odehala tak výjimečný**, že si zaslouží navýšení indexu na mimořádnou úroveň, která nemá v celé lokalitě Staré Líšně obdoby?
- **Proč museli ostatní stavebníci (Tocháček+ Picador) v dané lokalitě dodržet veškeré platné regulativy (IPP 0,3-0,4), budovat komunikace a inženýrské sítě v souladu s platnými studiemi zástavby území a Ing. Odehal mohl v rámci územního řízení změnit orientaci zástavby z původní Východ- Západ na Sever- Jih ?**
- **Proč stavebník Picador v rámci územního řízení v souladu se zákonem řádně vyvěsil koncepci zástavby a tato povinnost byla Ing. Odehalovi ze strany stavebního úřadu „odpuštěna“, resp. nebyla stavebním úřadem vyžadována a kontrolována ?**
- **Jsou si členové všichni členové rady MČ vědomi veškerých důsledků svého rozhodnutí**, které může být do budoucna nebezpečným precedentem pro celou Líšeň?
- **Proč pracovníci stavebního úřadu před udělením územního souhlasu neprovedli u projektu Ing. Odehala kontrolu indexu IPP**, když již tehdy muselo být jasné, že 8.bj na parcelách o celkové výměře 1 491 m2 nemůže index IPP na úrovni 0,4 splnit ?
- Zamyslel se někdo nad tím, **jak Ing. Odehal dokáže na pozemku 5075/2 (stávající komunikace) v místě 4 zrušených podélných parkovacích stání vybudovat 7 parkovacích míst aniž by došlo k zúžení průjezdného profilu změnou na stání příčná nebo zásahu na ostatní pozemky?**

Odpoředi oslovených členů rady MČ Brno Líšeň

Mgr. Janišťin 24.4.12

- *Žádostí pana Odehnala o navýšení IPP z 0,4 na 0,9 se zabývala na svém jednání také stavební komise, což je poradní orgán rady, která rovněž doporučila radě navýšení IPP schválit. Členové rady zvolení za ODS (Janišťin, Pavlík, Svobodová, Mílek) na základě doporučení odboru územního rozvoje a výstavby a stavební komise a po zvážení diskuze k tomuto bodu na schůzi rady se rozhodli hlasovat pro toto navýšení.*

JE POZORUHODNÉ, ŽE HLASovala I ING. SVOBODOVÁ, KTERÁ SE ZASEDÁNÍ RADY DLE ZÁPISU NEÚČASTNILA A BYLA OMLUVENA

Mgr. Šťefan 26.4.2012

- *V tuto chvíli Vám odpovídá pan místostarosta Sedláček. Myslím, že bude vhodné potkat se nejenom s Vámi, ale také s ostatními občany Líšně žijících v dané lokalitě. Jedná se o problém, který v lokalitě vyrůstá více jak 15 let. Jsem pro věčnou diskuzi. Jsem proto, abychom si ujasnili co, jak a kdo může, či nemůže ovlivnit- Jaká je pozice samosprávy atd. Snad se dostaneme i ke kořenům problému. Věřím, že diskuze bude přínosem.*

BOHUŽEL ŽÁDNÁ ZMÍNKA O RACIONÁLNÍCH ARGUMENTECH, KTERÉ PANA STAROSTU VEDLY K UČINĚNÉMU ROZHODNUTÍ

Odpoředi oslovených členů rady MČ Brno Líšeň

Pan Sedláček 27.4.12

- *Vás dopis jsem v příloze neobdržel, nicméně předpokládám, že se jednalo o stejný, který jste zaslal panu starostovi. V tuto chvíli bych Vám relevantně dokázal odpovědět částečně na otázky 1,2 a 6, které se týkají výkonu samosprávy. Při hlasování na jednání Rady městské části Brno-Líšeň ve věci navýšení IPP pro areál bydlení Chmelnice jsem se rozhodoval na základě několika podkladů. Především jsem vycházel z **platného územního plánu**, z platného územního rozhodnutí o umístění stavby a v neposlední řadě z projektové dokumentace stavby a s tím souvisejících podmínek. Dle vydaného územního rozhodnutí s indexem podlažních ploch 0,4, mají být v předmětném areálu bydlení postaveny dva domy se sedlovou střechou, každý se 4 bytovými jednotkami. Celkem tedy 8 bytů. Charakter výstavby je souběžný se stávající výstavbou. Změna IPP přináší budoucímu stavebníkovi pouze možnost místo sedlové střechy použít střechu rovnou . A v této věci jsem si nechal poradit nezávislou stavební komisí, která na základě vizualizací a dalších stavebních dokumentů doporučila změnu IPP. Jen podotýkám, že komise je složená z několika architektů a stavebních inženýrů. V žádném případě, zde navýšení IPP nepřináší větší zatížení (počet obyvatel, aut, apod.) v této lokalitě. Ve stávajícím územním rozhodnutí je povoleno 8 bytů a po změně IPP jich zůstane také 8.*

ODPOVĚĎ PANA SEDLÁČKA SE ODKAZUJE NA ODBORNOST NEZÁVISLÉ STAVEBNÍ KOMISE, O JEJÍŽ ODBORNOSTI A NEZÁVISLOSTI BUDEME DLE NÁSLEDUJÍCÍCH DOKUMENTŮ SPOLEČNĚ POLEMIZOVAT A JEDNOZNAČNĚ UJIŠTĚNÍ O TOM, ŽE SE JEDNÁ POUZE O ROVNÉ STŘECHY SE ZACHOVÁNÍM 8 BJ, DOKUMENTACE K ŽÁDOSTI O NAVÝŠENÍ IPP VYPOVÍDA ZCELA O NĚČEM JINÉM

OSTATNÍ ČLENOVÉ RADY MČ, KTEŘÍ HLASOVALI PRO NÁVRH NEPOVAŽOVALI ZA NUTNÉ NA MŮJ DOPIS VŮBEC REAGOVAT

2. „Stavební historie“ lokality Chmelnice-Markovičova v období 2000 - 2012

- 2000 Urbanistická studie (38BJ v Rodinných domech se zahradou)
- 2005 Výstavba Tocháček (8 BJ v 8 RD, vybudování infrastruktury)
- 2006 Výstavba individuální v lokalitě Kubelíkova 7 BJ v 7 RD
- 2007 Změna územního plánu PICADOR 26BJ (18BJ v 18 RD + 8BJ v 2BD)
- 2007 Žádost č. 1 Ing. Odehnala o index IPP 0,9 – RMČ zamítnuta
- 2008 Investiční záměr ÚMČ Líšeň Propojení Chmelnice –Markovičova – Rok 2012 a nic
- 2010 Žádost PICADOR o navýšení počtu na 36 BJ (17 BJ v 17 RD+ 19BJ v 2BD) – Schváleno
- 2011 ÚR ing Odehnal – 8BJ v 2BD index IPP 0,4 – Schváleno
- 2012 Žádost č.2 ing Odehnal – index IPP 0,9 (fakticky 14-16) BJ – Schváleno

PLATNÁ STUDIE = 38 BJ a dopravní řešení Chmelnice - Markovičova

SKUTEČNOST = 65 BJ bez dopravního řešení, tj. navýšení počtu BJ o 70% !!!

VŠE V OBECNÉM ZÁJMU, VŠE PRO OBČANY

3. AREÁL BYDLENÍ CHMELNICE Z JINÉHO POHLEDU

Žádost o úpravu směrné části ÚP, navýšení indexu IPP z 0,4 na 0,9 , RMČ 4.4.2012

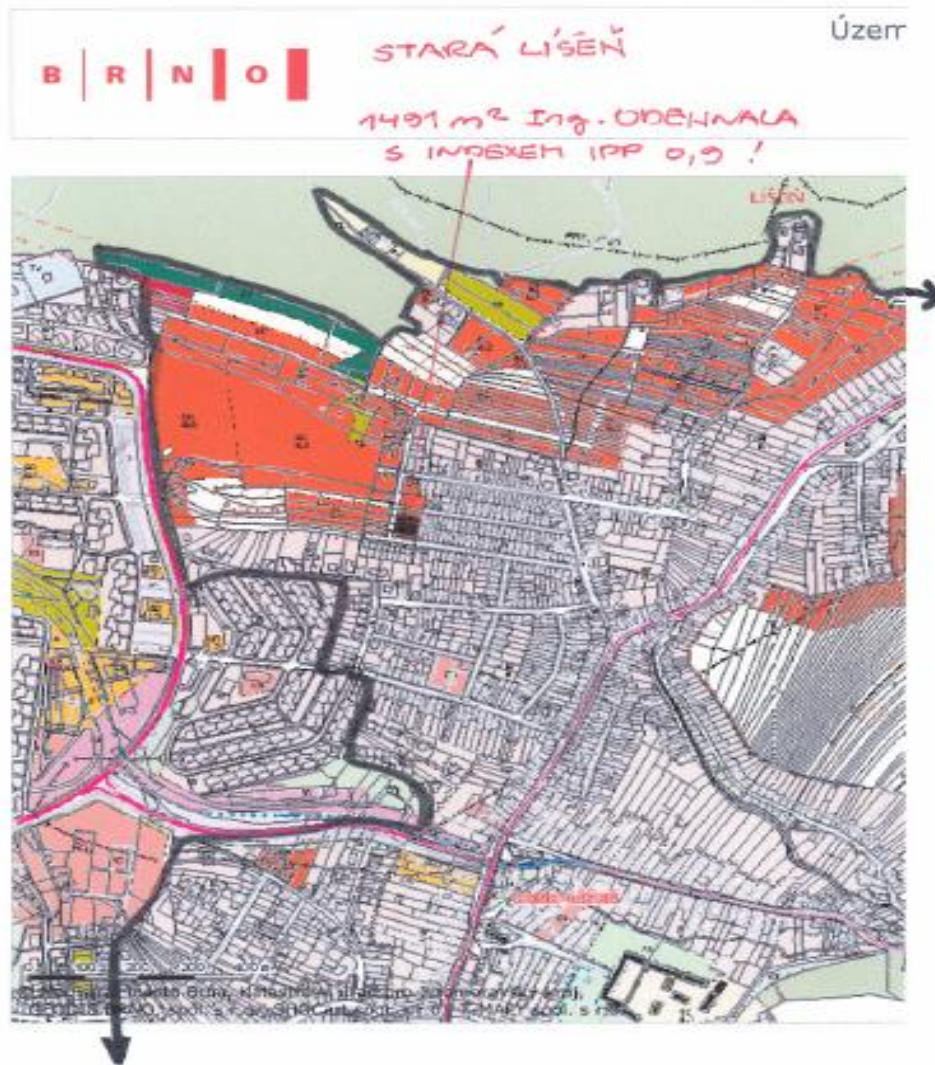
Žádost RMČ předložila Ing.Jagošová ,obsahovala důvodovou zprávu a projektovou dokumentaci, kterou společně s ostatními dokumenty posuzovala a doporučila stavební komise 6.12.2011

V důvodové zprávě nebyla uvedena významná skutečnost o tom, že o navýšení indexu IPP na hodnotu 0,9 již Ing. Odehnal žádal v roce 2007 a žádost byla RMČ zamítnuta

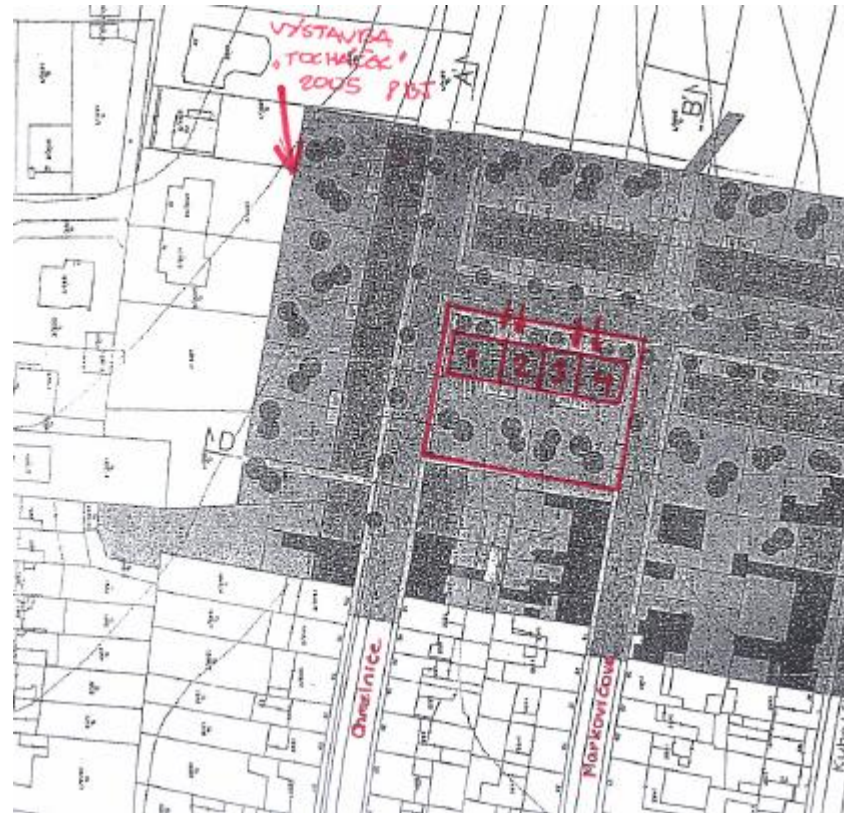
Následující dokumenty měli architekti a inženýři ze stavební komise k dispozici, stejně jako odborní pracovníci odboru územního rozvoje a výstavby

Nikdo bohužel „neobjevil“ faktický stav jasně vyplývající z předložené dokumentace, což vyvolává pochyby o nezávislosti či nedostatečné odbornosti jak členů stavební komise tak i pracovníků odboru územního rozvoje a výstavby

Územní plán města Brna

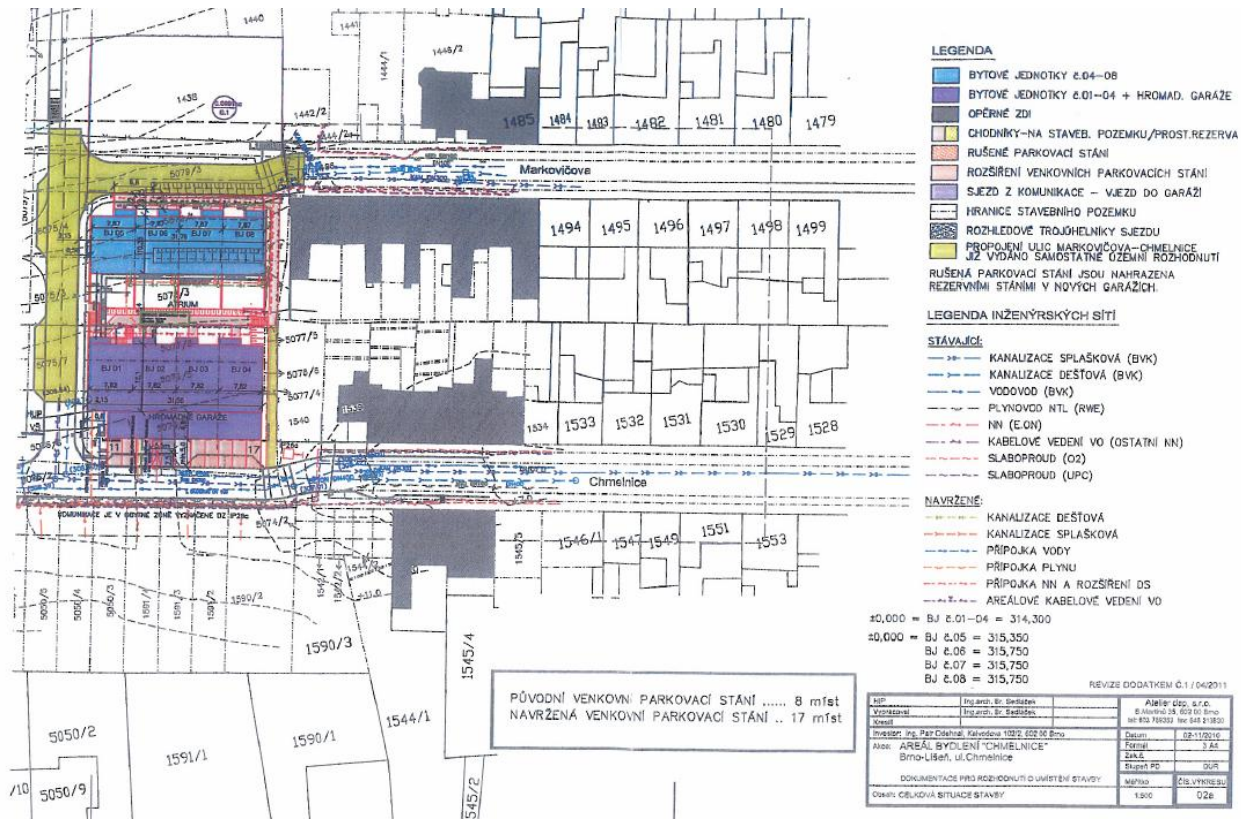


Urbanistická studie schválená ZMČ Brno-Líšeň v roce 2000



4 RD se zahradou, orientace Západ x Východ, dopravní obslužnost z propojení ulic Chmelnice-Markovičova

Situace v předložené PD Ing. Odehnala

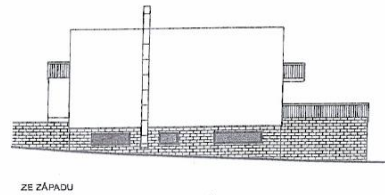
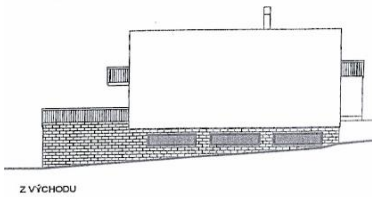
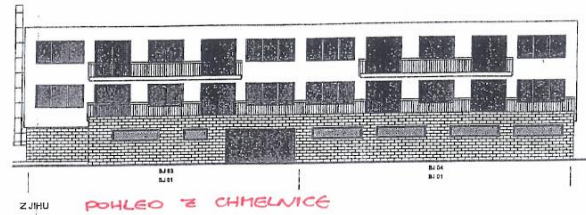
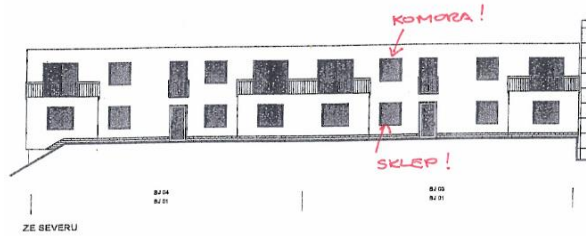


2BD o 8(14-16)BJ, orientace Jihx Sever, dopravní obslužnost z Chmelnice v místě zrušených parkovacích stání

Projektová dokumentace Ing. Odehnala a faktický stav z ní vyplývající

- V žádosti o územní rozhodnutí(8BJ v 2BD se sedlovými střechami s indexem 0,4) z roku 2011 Ing.Odehnal uvádí, že v přízemí je vždy situována společenská část s obytnými místnostmi a kuchyní a v podkroví pak ložnice. Z toho vyplývá, že každá bytová jednotka má vlastní interiérové schodiště
- V PD předložené k žádosti o navýšení indexu jsou na patře vždy samostatné bytové jednotky a schodiště je společným prostorem
- Každá jednotka má ze společných prostor 2 vstupy, v každé jednotce jsou 2 samostatné instalační šachty pro 2 samostatná sociální zařízení
- V suterénu je uváděno 16 parkovacích stání pro 8BJ realizací „podmíněných 7 veřejných parkovacích stání“ bude pouze splněna poslední podmínka pro faktické navýšení bytových jednotek na 14 -16
- Všechny bytové jednotky tak budou mít zajištěny samostatný vstup, vlastní sociální zařízení i parkování
- **Následné změně územního rozhodnutí o zvýšení počtu bytových jednotek z 8 na 14-16 tak nebude nic stát v cestě a všechny zákonné normy tak budou opět dodrženy**

Pohledy na Areál z ulice Chmelnice

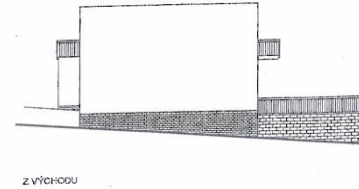
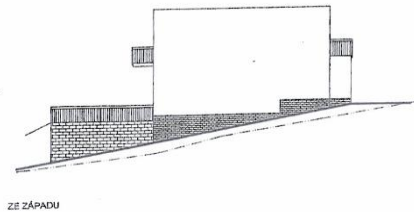
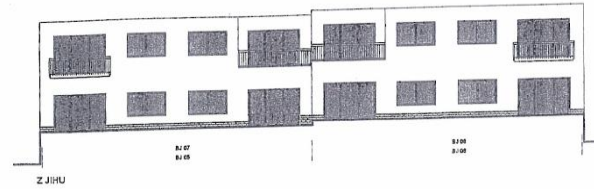


±0,000 = 3'4,300

HSP	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček
Vypracoval	Ing. arch. Br. Sedláček	Trýseckova 2, 635 00 Brno tel. 603 740200
Kreslil		
Investor	Ing. Petr Odáhnal, Kalvská 1020, 602 00 Brno	Datum: 09/2011
Adresa	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líšeň, ul. Chmelnice	Formát: 2 A4
	STUDIE ZÁSTAVBY	Sk.č.: 61
Obsah:	BJ 6.01-04 - POHLEDY	MAŠTĚK: ČÍSLO VÝKRESU: 05
		1:200

Zajímavá jsou okna o rozměru 1,5 x 1,5 metru do údajného sklepa a komory

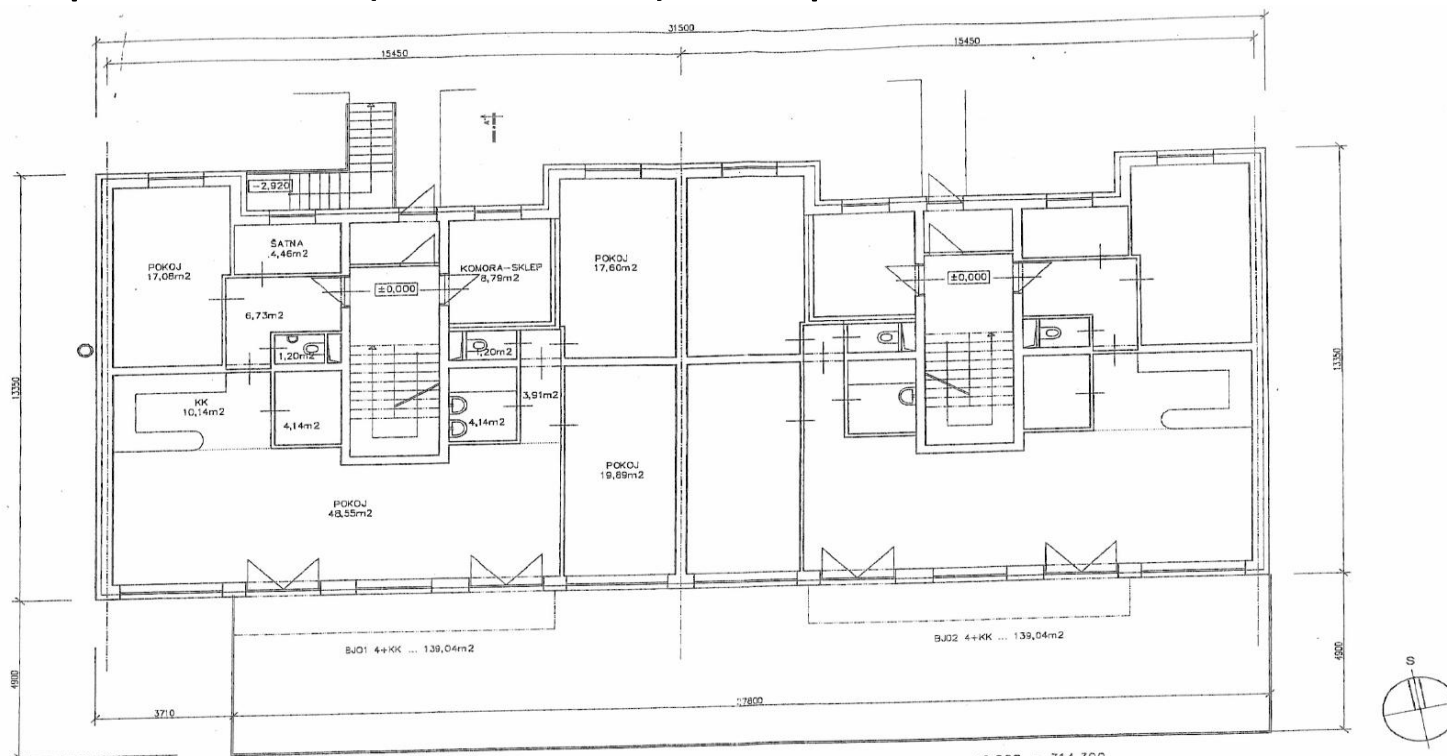
Pohledy na Areál z ulice Markovičova



±0,000 = 314,300

HP	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček	Teyachova 2, 602 00 Brno tel: 602 786393
Výpracoval	Ing. arch. Br. Sedláček			
Kreslil				
Investor	Ing. Petr Opatrný, Káňanova 1022, 602 00 Brno	Datum	08/2011	
Adresa	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líbeň, ul. Chmelnice	Formát	2 A4	
		Zak.č.		
		Stupeň PD	ST	
		Měřítko	ČÍS. VÝKRESU	
			09	
Obsah: BJ 6.05-08 - POHLEDY				

Spodní řada (Chmelnice) 1NP předložená dokumentace



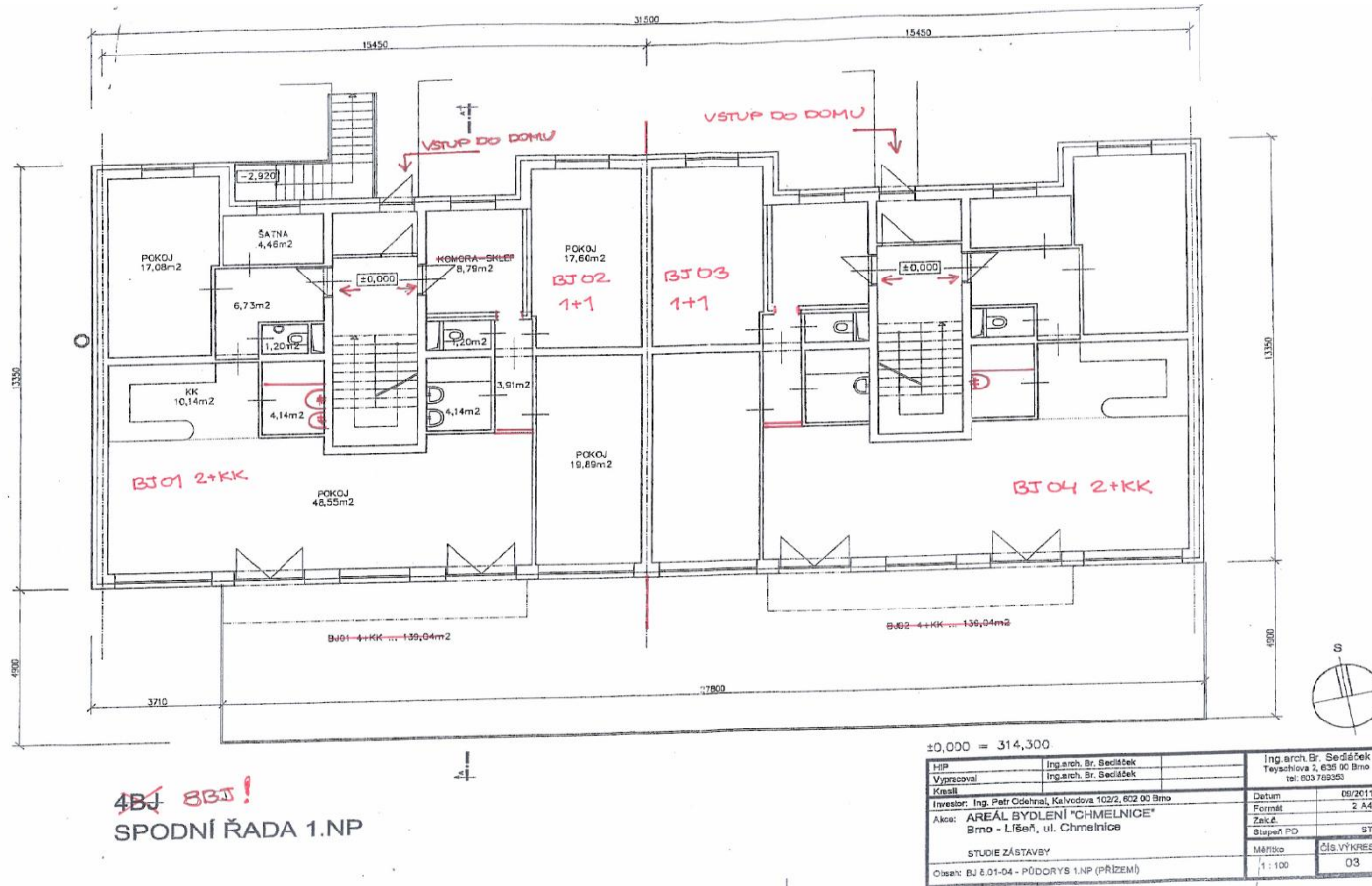
4BJ
SPODNÍ ŘADA 1.NP

±0,000 = 314,300

HP	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček	Týpová 2, 635 00 Brno	06/2011
Vypracoval	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček		tel: 603 769393	2 A4
Kreslil					
Investor	Ing. Petr Doležal, Galvodova 102/2, 602 00 Brno				ST
Akce	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE"				
	Brno - Líšeň, ul. Chmelnice				
	STUDIE ZÁSTAVBY				
Číslo:	BJ 6.01-04 - PŮDORYS 1.NP (PŘÍZEMÍ)				03

2 vstupy, 2 instalační šachty, neoznačení některých místností, společné schodiště, ale jinak 2BJ na patře, každá 139 m²

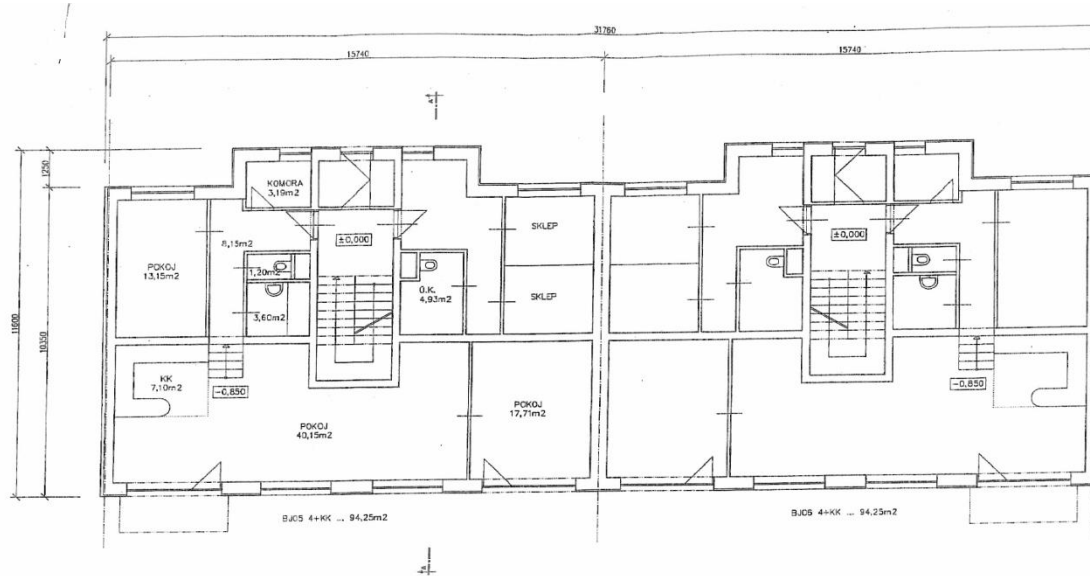
Spodní řada (Chmelnice) 1NP faktický stav



Realizací jedné příčky o délce 1m a vybouráním otvoru o stejné délce vzniknou na patře 4BJ (2x 2+KK, 2x 1+1) jak snadné

2NP je identické s 1NP

Horní řada (Markovičova) 1NP předložená dokumentace



4BJ
HORNÍ ŘADA 1.NP

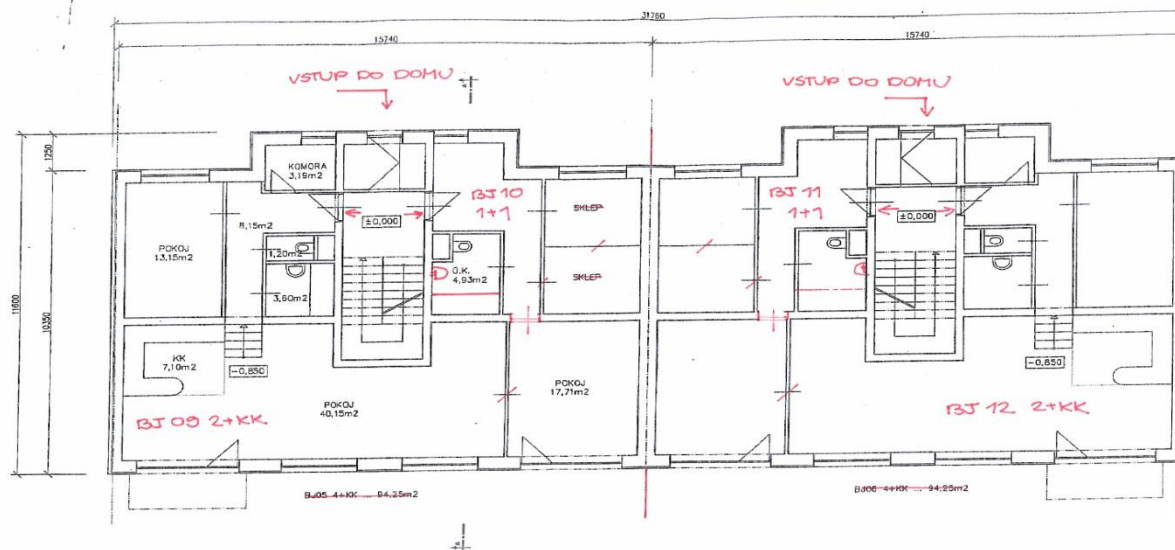
±0,000 = BJ 6.05-07 = 315,425
BJ 6.06-08 = 315,725



HP	Ing arch. Br. Sedláček	Ing arch. Br. Sedláček
Vypracoval	Ing arch. Br. Sedláček	Ing arch. Br. Sedláček
Kreslil		
Investor	Ing. Petr Odehnal, Kabanova 1072, 602 00 Brno	Číslo: 09/23/11
Akce:	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líšeň, ul. Chmelnice	Fornát: 2 A4
		Zak. č.:
		Stupeň PD: BT
STUŽIE ZÁSTAVBY		Měřítko: ČÍS. VÝKRESU
Obsah: BJ 05-08 - PŮDORYS 1.NP (PŘÍZEMÍ)		1 : 100 05

opět 2 vstupy, 2 instalační šachty, sklep s velkým oknem, společné schodiště, ale jinak 2BJ na patře, každá 95 m²

Horní řada (Markovičova) 1NP faktický stav



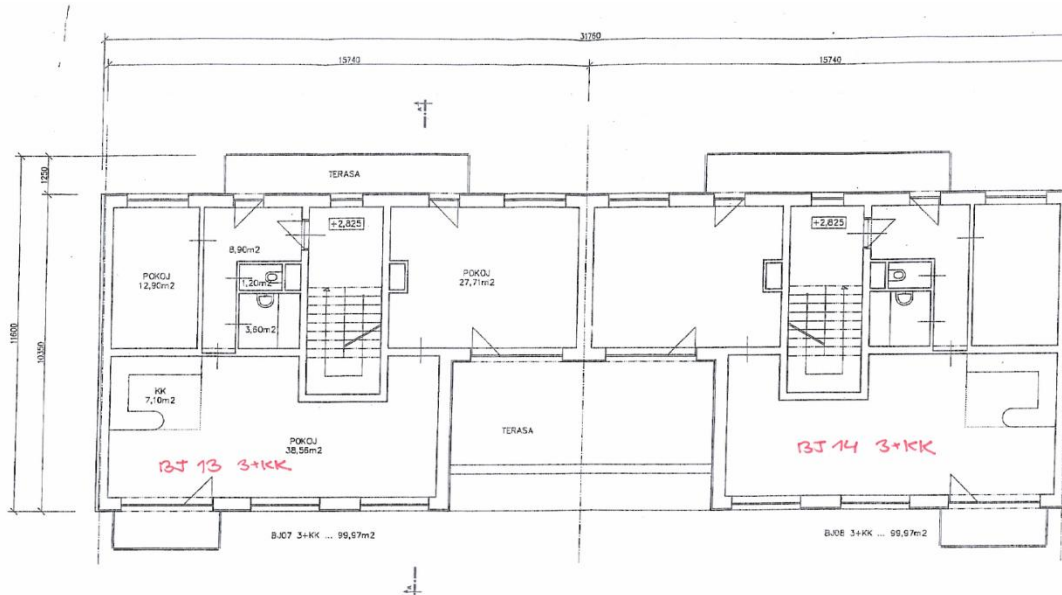
4BJ 6BJ! (8BJ)
HORNÍ ŘADA 1.NP

$\pm 0,000 = \text{BJ } 6.05-07 = 315,425$
 $\text{BJ } 6.06-08 = 315,725$

1NP	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček
Vypracoval	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček
Kreslil		
Investor	Ing. Petr Osebníal, Chmelnicova 1022, 602 00 Brno	Datum
Adresa	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líšeň, ul. Chmelnicova	Formát
STUŽIE ZÁSTAVBY		Zak. č.
Obsah: BJ 05-08 - PŮDORYS 1.NP (PŘÍZEMÍ)		Skupina PG
		Měřítko
		Čís. VÝKRESU
		1:100
		D5

Zde postačí vybouráním otvoru o délce 1M a zrušení dveří do sklepa a vzniknou na patře 4BJ (2x 2+KK, 2x 1+1) jak snadné

Horní řada (Markovičova) 2NP faktický stav

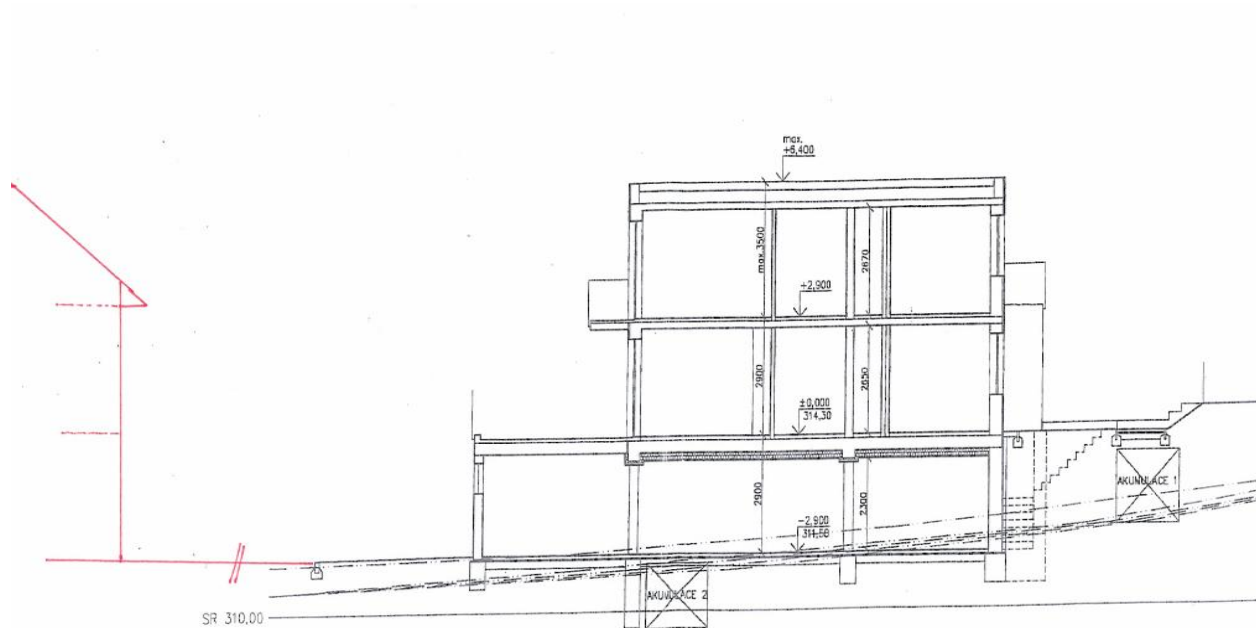


4BJ 6BJ (8BJ) - VARIANTNĚ BJ15 + BJ16
HORNÍ ŘADA 2.NP

NP	Ing.arch. Br. Bedáček	Ing.arch. Br. Sedláček
Vypracoval	Ing.arch. Br. Bedáček	Tepláková 2, 638 00 Brno tel. 602 78204
Kašani		
Investor:	Ing. Petr Odehnal, Kalkovova 1022, 602 00 Brno	Datum: 09/2011
Adresa:	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líšeň, ul. Chmelnice	Formát: 2 A4
		Zařít: ST
		Stupeň PD: ST
		Název: DĚL VÝKRESU
STUPEŇ ZÁSTAVBY		Číslo: 05
Obzrah: BJ 05-05 - PŮDORYS 2.NP (PATRIC)		1:100

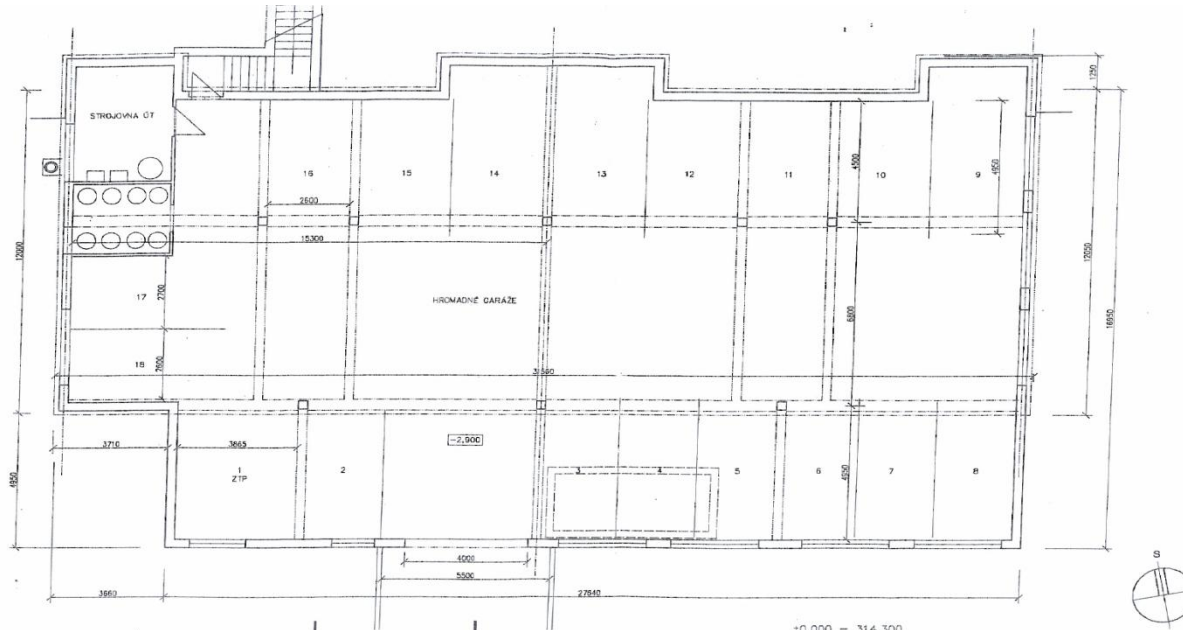
I BJ č. 13 a 14 by se daly variantně snadno rozdělit na 2x2+KK a 2x garsoniera

Spodní řada (Chmelnice) řez



Plochá střecha bude v úrovni hřebene RD Chmelnice 45-59 tj 10M

Spodní řada (Chmelnice) 1PP garáže



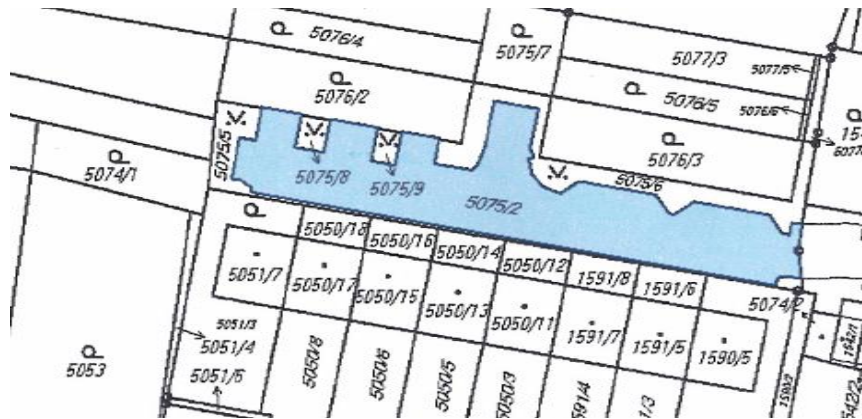
+ 7 "VEŘEJNÍCH" STÁNÍ = 25 PARKOVACÍCH STÁNÍ
 PLNĚ POKRYJE POTŘEBU NA 14 (16) BJ !!!
 7 "VEŘEJNÍCH" STÁNÍ BUDE VÁŽADNĚ PRO POTŘEBU STAVBY !!!

±0,000 = 314,300

1PP	Ing. arch. Br. Sedláček	Ing. arch. Br. Sedláček
Vypracoval	Ing. arch. Br. Sedláček	Terseňova 2, 685 00 Brno na e-mail tersek
Kreslil		
Investor	Ing. Petr Čížek, Kalydova 102/2, 602 00 Brno	Datum
Objekt	AREÁL BYDLENÍ "CHMELNICE" Brno - Líšeň, ul. Chmelnice	Formát
STUDIE ZÁSTAVBY		Číslo
Období: PŘEDŘÍŠ 1.PP (BUTERÉN)		Stupeň PD
		ST
		Číslo výkresu
		02
		1:100

18+7 parkovacích stání plně pokryje potřeby pro 14-16 BJ

Vybudování 7 „veřejných“ parkovacích stání na Chmelnici a 10 stání na ul. Hochmanova



Je technicky nemožné, aby šlo dle rozhodnutí RMČ ze 4.4.12 v místě 4 zrušených podélných stání na pozemku 5075/2 vybudovat 7 stání !!!! Muselo by se zasáhnout na pozemek 5075/6 (poslední zbytek zeleně)

Budovat 10 veřejných stání na Hochmanové pro potřeby Chmelnice a Markovičové nemá s racionálním uvažováním nic společného !!!

4. Územní rozhodnutí č. 495 z 14.7.2011 pro Ing.Odehnala, Areál bydlení Chmelnice

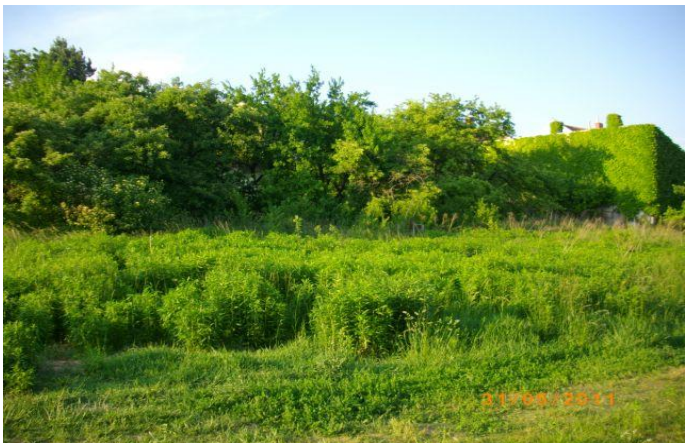
- 5.5.2011 bylo zahájeno územní řízení Areál bydlení Chmelnice , vypsala paní Gita Pomahačová
- Investor Ing. Odehnal požadoval vydání ÚR pro 2 bytové domy se sedlovou střechou po 4 BJ, celkem 8BJ
- Na 8.6.2011 bylo svoláno veřejné ústní jednání
- 14.7.2011 bylo vydáno Ing.Odehnalovi územní rozhodnutí č. 495 , čj. 07314/2011/2700/POM

- V rámci územního řízení nebyly ze strany Odboru územního rozvoje a plánování dodrženy následující dokumenty a postupy
- Nebyla respektována urbanistická studie z roku 2000, byla povolena změna orientace i navýšení počtu BJ
- I když neměl investor přístup na pozemek z veřejné komunikace nebyla mu v souladu se schválenou dopravní studií Chmelnice Markovičova nařízena dopravní obslužnost z propojení ulic Markovičova a Chmelnice, tzn. podíl na vybudování komunikace
- Nebyl dodržen rovný přístup ve vztahu k ostatním investorům v dané lokalitě
- V rámci územního řízení nebylo řešeno, jakým způsobem investor zajistí veřejné parkování v garážích svého objektu z titulu zrušených 2 parkovacích stání
- Byl porušen § 87 odst.2 stavebního zákona, kdy žadatel nezajistil v době od zahájení ÚŘ do doby veřejného ústního jednání informaci s grafickým vyjádřením svého záměru. Stavební úřad nenařídil opakované veřejné ústní jednání a ÚR vydal

Stavební úřad zároveň upozorňuje žadatele, že dle § 87 odst. 2 stavebního zákona musí zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání.

Informace o záměru v území a o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí obsahuje dle § 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územním opatření, v platném znění:

Stav pozemků Ing.Odehnala dne 31.5.2011, tj. v době kdy měl být dle §87 odst.2 stavebního zákona jeho záměr v místě stavby zveřejněn



Poslední dva stromy, které na konci Chmelnice zůstaly



Děkuji Vám všem za pozornost