

Úřad městské části města Brna
Brno-Ivanovice
Stavební úřad
Mácova 3
621 00 Brno

Vyřizuje: Mgr. Jiří Koželouh, tel: 543 214 144, e-mail: jiri.kozelouh@nesehnuti.cz

V Brně dne 25. listopadu 2008

Věc: vyjádření námitek ve stavebním řízení „Hobby market - Brno - obchodní centrum...“ (Č.j.: SÚ-276/08) při ulici Černožorská, k.ú. Ivanovice

Dne 20. 11. 2008 jsme v souladu s § 70 odst. 3 zák. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody“) a v souladu s § 27 odst. 3, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) Vám v zákonné lhůtě od obdržení informace o zahájení správního řízení oznámili účast občanského sdružení NESEHNUTÍ Brno ve stavebním řízení č.j. SÚ-276/08 na stavbu „Hobby market - Brno - obchodní centrum, včetně přípojek vody, plynu, kanalizace, rozvodu NN, telekomunikačního kabelu, venkovních chodníků, reklamního zařízení a sadových úprav“ v lokalitě při ulici Černožorská na pozemcích p.č. 965/1,2,112,138-140,142,143,152,154,160-162,171,206; 1126/1,2,5 v k.ú. Ivanovice.

Jako účastník řízení podáváme po prostudování dokumentace a spisu k uvedenému záměru tyto

n á m i t k y:

1. Návrh na vydání stavebního povolení nerespektuje územní rozhodnutí č.127 o umístění stavby Prodejny Hobby Market a dalších stavebních objektů, vydané stavebním úřadem ÚMČ Brno-Ivanovice a potvrzené rozhodnutím o odvolání Odborem územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna a to v bodě č.33 (Projektová dokumentace ke stavebnímu řízení bude řešena tak, aby prokazatelně prodejní plochy nepřekročily přípustný limit 10 000 m² prodejních ploch) .

Navrhovaná stavba SO 0.5 (zahrnující provozní část, hobby centrum, stavebniny a zahradní centrum) obsahuje prokazatelně prodejní plochu větší než 10 000 m². Samotná prodejní plocha I v rámci hobby centra má rozlohu 9 766 m². Prodejní plochy však obsahuje i část stavebniny (v části B - Souhrnná technická zpráva na str. 3 i na dalších místech je tato část označována jako prodejna stavebnin Drive-in) a také část „Zahradní centrum“.

Jak stavebniny, tak zahradní centrum fungují v praxi (například v Bauhausu na ulici Heršpické, firma Bauhaus popisuje na svých webových stránkách tyto prostory jako prodejní, určené pro prodej a přebírání zboží od prodejců apod.) jako prostory pro prodej a pro kontakt zákazníků a prodávajících a splňují tedy definice prodejní plochy. V této chvíli je již prokazatelné a prokázané, že jde o budoucí prodejnu Bauhaus neboť dokumentace k reklamním zařízením stavby udává reklamní hesla firmy Bauhaus, majitel pozemků a investor je firma vlastněná firmou Bauhaus a ovládaná jednatelem firmy Bauhaus. První odbornou definicí je definice: „Hrubá podlažní plocha

maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství) (Metodický pokyn k ÚPn SÚ hl. m. Prahy. Praha: 2000.)“ [Oberstein, Ivo, Cach, Jan: Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“]. Ve shodě s touto definicí je také definice dle Nařízení Komise (ES) č. 2700/98 ze dne 17.12.1998 o definici ukazatelů pro strukturální statistiku podnikání: „Prodejní plochou se rozumí odhadnutá podlahová plocha části provozovny, která je určena pro prodej a vystavení zboží, tj.: celková plocha, kam zákazníci mají přístup včetně zkušebních místností, plocha zabraná prodejními pulty a výklady, plocha ze prodejními pulty, kterou používají prodavači. Do prodejních ploch se nezahrnují kanceláře, sklady a přípravy, dílny, schodiště, šatny a jiné prostory společnosti.“ Uvedené definice byly potvrzeny Ústavem územního rozvoje, který je odbornou resortní organizací Ministerstva pro místní rozvoj.

Stavební dokumentace se také v tomto bodě liší od DÚR, která uváděla dvě prodejní plochy Hobby centra s celkovou výměrou prodejní plochy cca 7 643 m². (viz. odůvodnění územního rozhodnutí č. 127, str. 12, předposlední odstavec).

Upozorňujeme, že tato námitka nesměřuje k posuzování umístění záměru dle platného územního plánu Brna. Námitka směřuje k posouzení nesouladu či souladu stavební dokumentace a územního rozhodnutí. Navíc poukazuje na zcela nové skutečnosti (prokázána totožnost konečného uživatele stavby, fungování prodejen Drive-in a Zahradní centrum, označování prodejních ploch a prodejen samotným investorem v PD). Nejde tedy o námitku, která mohla být uplatněna v územním řízení.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem považujeme nedodržení územního rozhodnutí č. 127 za jednoznačné což je závažný důvod pro nevydání stavebního povolení. Stavební úřad ÚMČ Brno-Ivanovice by měl žádost o stavební povolení odmítnout.

2. Stavebník nesplnil závaznou podmínku č. 32 z územního rozhodnutí č. 127. Tato podmínka zní: „Před podáním žádosti o stavební povolení na stavbu OC Hobby marketu a parkoviště je nutné zpracovat PD na veřejné osvětlení areálu, které není součástí tohoto ÚR, a projednat v samostatném územním řízení“. Z podmínky jasně vyplývá, že územní řízení na veřejné osvětlení má předcházet stavebnímu řízení na Hobby market, což je bezpochyby toto řízení. Vzhledem k tomu, že neproběhlo územní řízení na veřejné osvětlení není možné vydat stavební povolení na stavbu Hobby marketu. **Stavební úřad by tedy měl dle našeho názoru toto stavební řízení zastavit neboť byla naplněna díkce § 66, odst. 1, písm. b): „byla podána žádost zjevně právně nepřipustná“. Případně bez zbytečného dokladu zamítnout žádost o stavební povolení.**
3. Stavební projekt neřeší problematiku kapacity kmenové stoky „C“ ani její rekonstrukce což je podmínka stanoviska OTS MMB ze dne 21. 8. 2008. Problematika kanalizace má být řešena v samostatném správním řízení vedeném OVLHZ MMB, které je však (dle informací z tohoto odboru) přerušeno s termínem pro dodání chybějících podkladů do 31. 12. 2008. Dokud nebudete toto řízení dokončeno a nebude vydáno směrodatné rozhodnutí není možné pokračovat ve stavebním řízení na Hobby market. **Vzhledem k uvedenému je nutné, aby stavební úřad MČ Brno-Ivanovice přerušil stavební řízení a určil datum do něž musí být dodány podklady k řešení kanalizace kmenové stoky (rozhodnutí OVLHZ MMB a z něj plynoucí úpravy stavebního projektu).**
4. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku OŽP MMB ke stavbě SO 18 (reklamní pylon) nelze ze strany stavebního úřadu povolit stavbu SO 18. Dalším důvodem k vyloučení této stavby je absence pylonu v územním rozhodnutí. Na stavbu SO 18 by bylo nutné vydat samostatné územní rozhodnutí neboť dle § 96 odst. 1, stavebního zákona neboť se

stavbou by se měnily poměry v území.

Vzhledem k těmto skutečnostem požadujeme vyloučení reklamního pylonu ze stavebního řízení nebo odmítnutí žádosti a zastavení řízení.

5. Ve stavebním projektu jsou nedostatečně řešeny sadové úpravy. Zákonnost provedení (soulad či nesoulad se zákonem č. 114/1992 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.) nelze v současné době posoudit neboť není dořešeno samostatné správní řízení o žádosti o povolení kácení dřevin, které vede Oddělení životního prostředí ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. V současné době není rozhodnuto o tom, které stromy a keře budou káceny a které budou muset být ponechány, jaké a kde budou provedeny náhradní výsadby apod. Správní řízení je v současné době přerušeno s termínem pro dodání chybějících podkladů do 31. 12. 2008. Dokud nebudete toto řízení dokončeno a nebude vydáno směrodatné rozhodnutí (které může mít vliv na stavební dokumentaci a je možné, že si vyžádá nějaké změny při provádění stavby a koordinaci zájmů v území) není možné pokračovat ve stavebním řízení na Hobby market.

Vzhledem k uvedenému je nutné, aby stavební úřad MČ Brno-Ivanovice přerušil stavební řízení a určil datum do něž musí být dodány podklady k řešení sadových úprav v rámci stavby (rozhodnutí OŽP UMČ B-ŘaMH a z něj plynoucí úpravy stavebního projektu).

6. Na řadě míst v dokumentaci se objevují chyby, které indikují využití starších textů z jiných projektů. Například na straně č. 14 v Souhrnné technické zprávě (stejně jako ně dalších místech) je použit termín prodejna potravin. Dokumentace neobsahuje řezy v rámci projektu HTU a není tedy možné spolehlivé posouzení souladu s územním rozhodnutím a posouzení vlivu na okolní území.

Vzhledem k těmto skutečnostem považujeme projektovou dokumentaci za nevěrohodnou a domníváme se že na jejím základě není možné spolehlivě posoudit soulad projektu s vydanými rozhodnutími, dodržení podmínek daných vyjádřeními dotčených orgánů, posoudit soulad záměru se stavebními předpisy. Je tedy na místě odmítnutí žádosti o stavební povolení.

7. Ne všechny pozemky zasažené stavbou a uvedené v seznamu dotčených pozemků jsou ve vlastnictví investora. Pozemky 965/2, 965/112 a 1126/1 jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna. Pozemek 1126/2 je ve vlastnictví České republiky. Dle § 110, odst. 2, písm. a) stavebního zákona musí stavebník doložit doklady o vlastnickém právu k dotčeným pozemkům. V případě výše uvedených pozemků toto právo neložil a nedoložil ani souhlas vlastníků k jednání o stavebním povolení.

Vzhledem k této skutečnosti se domníváme, že stavební řízení nutné přerušit či bez zbytečného odkladu žádost o vydání stavebního povolení zamítnout a řízení ukončit.

Vzhledem k výše uvedeným námitkám a zejména pak k jejich bodům č. 1, 2 a 6 (které upozorňují na zjevné překážky vydání stavebního povolení v samé podstatě projektu) se domníváme, že správným krokem je odmítnutí vydání stavebního povolení a ukončení řízení.

S pozdravem a přáním pěkného dne

Jiří Koželouh
statutární zástupce NESEHNUTÍ Brno

Úřad městské části města Brna
Brno-Ivanovice
Stavební úřad
Mácova 3
621 00 Brno

Vyřizuje: Mgr. Jiří Koželouh, tel: 543 214 144, e-mail: jiri.kozelouh@nesehnuti.cz

V Brně dne 25. listopadu 2008

Věc: vyjádření ve stavebním řízení č.j. SÚ-263/08 na stavbu „Hobby market - Brno - venkovní osvětlení“ při ulici Černožorské v k.ú. Ivanovice

Dne 20. 11. 2008 jsme v souladu s § 70 odst. 3 zák. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody“) a v souladu s § 27 odst. 3, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) Vám v zákonné lhůtě od obdržení informace o zahájení správního řízení oznámili účast občanského sdružení NESEHNUTÍ Brno ve stavebním řízení č.j. SÚ-263/08 na stavbu „Hobby market - Brno - venkovní osvětlení“ v lokalitě ulici Černožorská na pozemcích p.č. 965/1,112,138-140,142,143,154,155,158-162,164,171 v k.ú. Ivanovice.

Jako účastník řízení podáváme po prostudování dokumentace a spisu k uvedenému záměru tuto zásadní

n á m i t k u:

Stavebník nesplnil závaznou podmínku č. 32 z územního rozhodnutí č. 127 (Před podáním žádosti o stavební povolení na stavbu OC Hobby marketu a parkoviště je nutné zpracovat PD na veřejné osvětlení areálu, které není součástí tohoto ÚR, a projednat v samostatném územním řízení.

Vzhledem k tomu, že neproběhlo územní řízení na veřejné osvětlení není možné vydat stavební povolení. Stavební úřad by tedy měl dle našeho názoru toto stavební řízení zastavit neboť byla naplněna dílčí § 66, odst. 1, písm. b): „byla podána žádost zjevně právně nepřípustná“. Případně bez zbytečného dokladu zamítnout žádost o stavební povolení.

S pozdravem a přáním pěkného dne

Jiří Koželouh
statutární zástupce NESEHNUTÍ Brno