

„POHLED ARCHITEKTA“ - podruhé – včetně polemiky s investorem

Zaujal mne páteční článek iDNES.cz „Vzpouza v Brně ...“, zejména **citacemi z rozhovoru s investorem**, které mne nutí doplnit svůj **rozbora a vyjádření z 28. 7. 2016** (uplatněno jako Námitky účastníka řízení ... u Stavebního úřadu). Připomínám i obdobný článek „Investor chce mezi ...“ ze září l.r. (oba na www.plovdivska.cz):

10. září 2016:

- „... zapadá do okolí **výškou i objemem**“
- „**Strůjců protestní kampaně se ale stavba ani bezprostředně nedotýká a situace není až tak tragická, jak ji vykreslují.**“

24. února 2017:

- „**Žabovřeská radnice** mě oslovila v lednu, ale **jen nekonkrétně**. Odpověděl jsem, že pokud dostanu časový harmonogram a jasné **finanční podmínky**, v nichž bude zohledněná **kupní cena i další náklady**, které jsem **do celého záměru vložil**, budu o tom **seriózně uvažovat. Jinak pokračuji v projektu.**“
- „... **hysterie** ... uměle vyvolaná **skupinkou lidí**. Pod peticemi většinou ani **nejsou podepsaní ti, kteří v okolí bydlí**. ... postupoval jsem podle zákona.“

K tomu (i k některým dalším údajům textů) uvádím:

- A)** Z 60-tých a 70-tých let jsou v Žabovřeskách v technologii T-06B postaveny domy „věžové“, „boové“ a „deskové“. Bodových 16-ti bytových „kostek“ je od Vychodilovy po Luční snad až 150 nebo 200. Kromě komunikacemi izolované skupiny 4 domů na Voroněžské, není jediný z nich přestavěn, nebo změněn ve svém výrazu. Jak sem tedy může „zapadat“ **o několik metrů vyšší dům s 2,7 násobným objemem?** (viz tabulka 6) **b)** v „pohledu architekta“ **z 28. 7. 2016**) Investor má pravdu, že „*zóna je určena pro bydlení*“, ale z toho nelze automaticky vyvozovat vhodnost bytové stavby v daném místě. A tato zóna je **prostorově uzavřena s vyváženou kompozicí hmot**. Ve shluku a těsné blízkosti nízkých školských budov a bytových domů je **cílevědomě umístěn objekt technického vybavení s pouze zvýšeným přízemím** a nemůže být nahrazován budovou zásadně vyšší, což by bylo **flagrantním narušením** zmíněné **urbanistické koncepce**.
- B)** Hlásím se ke „strůjcům“ protestů a ke „skupince“ podporující rozhořčení, neboť předmětný záměr a **postupně odhalované okolnosti** jeho vývoje k tomu plně opravňují, a to nikoliv jen přímé účastníky územního řízení. **Petice byly jedinou cestou** pro hájení dotčených zájmů širšího okruhu občanů. Mé podepsání chybí spíše náhodou, také však nemohu být občanem laickým a ztotožnit se s některými námitkami podpisem. Naopak tvrdím, že občané mají protestovat i proti

nepřímému dotčení **možným znásilněním urbanismu a architektury** svého okolí. Hysterii, nerespektování zákonů a neobhajitelným požadavkům se snažím čelit svou bývalou profesí (nevymahatelnost výhledů, nepřijímaná tvrdost norem oslunění, nekritické zaštitování ochranou zástavbě neodpovídající formy zeleně apod.). **Tragičnost** tedy shledávám v **urbanistické nehoráznosti návrhu, bezskrupuloznosti argumentací** (soulad ..., zástavba proluky, revitalizace, atp.), a dále ve skutečnosti, že kolegové - architekti - vyhoví v tržní závislosti její **nekriticky expanzivní formě**.

- C) Spouštěčím mechanismem se kromě nenapadnutelného (leč příznačného) nepříznivého termínu stalo seznamování s projektem působivého rozsahu a hloubky zpracování, s nápadnou absencí **alespoň náznaku náročnosti stavební dopravy**, nekonfliktních a formálních stanovisek (včetně správce obslužné komunikace a policie, znalé situace v místě).
- D) Důvěru v hájení zájmů občanů (včetně obslužnosti školských zařízení) nemohly získat zcela **formální Námitky** starosty – účastníka řízení (27.7.2016), očividně **pouze přejímající pojmy z petice**. Význam místa stavby vyžadoval více invence, s využitím komisí ZMČ.
- E) **Stavební úřad** dne 20. 9. 2016 vyzval investora, s poukazem na podané námítky a připomínky, k doplnění žádosti „**o údaje a podklady**“ stručně formulované v pěti bodech. Sdílím sice s SÚ určitou rezervovanost k některým, namítám však, že žadatel zneužil **stručnost zadání** bodu „2. **posouzení dopravní situace**“, ačkoliv problematika obslužné a staveništní dopravy byla nejvíce napadána. Dne 20.10.2016 bylo Stavebnímu úřadu dodáno **půlstránkové „posouzení“** neidentifikovatelného znalce z **15.9.2016**. Z něho cituji:”

*„V předložené projektové dokumentaci **nebyl proveden výpočet generované dopravy**, ale s ohledem na Hodnotit úroveň dostupnosti jako velmi dobrá kvalita dostupnosti. **V této souvislosti nelze předpokládat razantní navýšení intenzit dopravy které by měli vliv na bezpečnost a plynulost silničního provozu na dotčené komunikační síti.**“*

*„... **není nutné provést rozšíření komunikace stejně tak jako vzhledem k délce komunikace 140 m nutné zřizovat výhybny a je tak možné záměr připojit bez nutnosti úprav ul. Plovdivská.**“*

Zajímavost nepostrádá ani skutečnost, že toto „vyčerpávající, fundované a přesvědčivé“ „**posouzení**“ je datováno **15.9.2016**, ačkoliv **výzva Stavebního úřadu k doplnění je z 20.9.2016**. Kdyby byla data správně posloupná, dalo by se říci „stručnost plodí stručnost“. Vybavuje se mi však termín - ostentativní ...

- F) Na stručnost narážíme opakovaně. Na prvopočátek **přechodu nemovitosti – výměníku do tržního procesu** jsem se dotazoval při jednání 29. července. **Žabovřesky nic, to město**. Dotaz na majetkovém a bytovém u pana Bočeva. **Totéž**. Osobní dopis panu starostovi 22. 9.2016 s žádostí o informaci o krocích ZMČ, RMČ a dotazech u SÚ při rozhodování o předmětné nemovitosti a souvisejících pozemcích. Osobní otázka k respektu nezávislosti SÚ zůstala pominuta, **ostatní přesunuto na Ing. Janíčkovou**. Ta je však zmocněna k úkonům kolem ÚŘ, ale dotaz směřoval **k způsobu projednávání ZMČ**. Dodnes nevím, zda choulostivé rozhodování bere v potaz odborný názor, či doporučení Stavebního úřadu. Stejně tak nevím ... a je to **velmi významné, zda se**

investor dotazoval u SÚ na reálnost svého záměru (nebo si vyžadoval územně plánovací informaci u OÚPR MMB.)

Jestliže se teprve po „vzbouření na vsi“ a několika měsících vynořuje **lavina souvislostí** o vícečetných krocích správních i samosprávních orgánů, je všeobecná **nedůvěra** k proklamativním prohlášením zcela logická. Žádoucím směrem tedy nemohlo **zapůsobit nevyhodnocení DOPRAVNÍ SUDIE jejím zadavatelem – Zastupitelstvem**, ani - ve svém důsledku **protimluvný dopis starosty**, kterým ji předává Stavebnímu úřadu. Dopis je nadepsán Námitky účastníka řízení ... tedy hájícího zájmy občanů, ale současně „žádá o **zohlednění závěrů** z ní plynoucích v tomto řízení“. Jenže v tomto řízení nelze uplatňovat náměty studie na úpravy parkování, zbývají tedy **závěry pro občany zhola negativní**, tj. ve prospěch stavby (str. 18-19 „... **výstavbou bytového domu nedojde k výraznému navýšení intenzity dopravy, která by měla vliv na bezpečnost a plynulost silničního provozu v dotčeném území.**“) Občan z okolí, podporující předmětnou výstavbu, se však dosud nevyskytl, takže „zohlednění závěrů“ stojí proti zájmu občanů! A aby slovních hříček nebylo málo, zjišťuji, že tato citovaná věta (ve prospěch stavby) (Bkom – prosinec 2016) se **téměř shoduje s větou resumé z „posouzení“** (15.9.2016) dodaného investorem! (viz bod E)). (Asi dopravníci používají stejný „mustr“!)

- G)** Proklamovaný zájem radnice o **získání objektu zpětným odkupem** má mezi občany stejnou měrou odezvu kladnou i skeptickou. Dosavadní **spontánní kroky zatím postrádají přijatelnou přesvědčivost**, stejně tak i prezentovaná **reakce investora**. Jeho vyjádření pro iDNES obsahuje i příslovečné „čertovo kopýtko“: „... **jasné finanční podmínky ... kupní cena i další náklady, které jsem do celého záměru vložil, ... Jinak pokračuji v projektu.**“ Jak asi bude probíhat jednání o „dalších vložených nákladech“? Ověřoval si investor **pravděpodobnost reálnosti záměru**? Zísá nějaká dobrozdání? Kde a jaká? Pokud se **záměr zrodil z pozice síly kapitálu**, jsem přesvědčen, že **nárok na „další náklady“ neexistuje.** “
- H)** Investorské přístupy mohou obsáhnout široké spektrum. Od loterijně naivního plácnutí, přes uvážlivá ověřování únosných mantinelů, až po silově maximalistické - „přes mrtvoly“. Ty jsou nepraktické, jsou i jiné přes-způsoby.

Vzpomenu-li na 300 listů dokumentace Novostavby Plovdivská 7, obsáhlé normové výpočty, citace zákonů, štáby odborníků ... není to žádné plácnutí.

V Brně 28. února 2017

Svatopluk Srba