

**Úřad městské části města Brna, Brno - Bosonohy, stavební úřad,
Bosonožské nám. 1, 642 00 Brno**

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja

Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

Oprávněná úřední osoba: Ing. Anna Jahodová

Tel: 547 422 714

e- mail: stavebni3@bosonohy.brno.cz

Datum: 21. 5. 2013

Žadatel: Sdružená zemědělská výroba, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno,
IČ: 26964490, zastoupená spol. NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00
Brno, IČ: 26913054

V e ř e j n á v y h l á š k a

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Bosonohy, stavební úřad příslušný podle § 13, odst. 1, písm. c), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád), posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 25. 7. 2012 podala a naposledy doplnila dne 7. 3. 2013 společnost:

**Sdružená zemědělská výroba, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno,
IČ: 26964490, zastoupená spol. NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28,
602 00 Brno, IČ: 26913054**

I. na základě tohoto posouzení podle § 92 odst. 2 stavebního zákona

z a m í t á

žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané

**Bytový dům č. I při ulici Konopiska v Brně – Bosonohách, umístěnou na pozemcích
p. č. 723, 724, 726, 685/9, 685/20, 685/15, 709/1, 683/1, 712/2, 712/6, 712/4, 712/5, 718/4
a 712/1, k. ú. Bosonohy,**

která se týká umístění bytového domu, komunikace a zpevněné plochy, přípojek splaškové a dešťové kanalizace, vody, NN, plynu, venkovního osvětlení, přeložky nadzemního vedení VN, (dále jen stavba BD I).

Popis stavby:

navržená stavba nepodsklepeného třípodlažního BD I, je umístěna na pozemku p. č. 723, 724, 726, 685/9, 685/20, 685/15, 709/1, 683/1, 712/2, 712/6, 712/4, 712/5, 718/4 a 712/1, k. ú.

Bosonohy. Půdorys má tvar obdélníka o rozměrech 16,9 x 8 m, delší stranou je situována ve směru severovýchod – jihozápad, vstup do objektu je situován z jihovýchodní strany. Vzdálenost stavby od sousední hranice pozemku p. č. 685/7, k. ú. Bosonohy ul. Konopiska je 27,7 m, od hranice sousedního pozemku p. č. 718, k. ú. Bosonohy je 0,6 m a od hranice sousedního pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy je 1,6 m. Střecha je sedlová její hřeben je orientován kolmo k ul. Konopiska, výška hřebene 11,3 m. Jedná se o stavbu dvoupodlažního bytového domu s využitím podkroví, nepodsklepený, v objektu je umístěno 6 bytových jednotek, v I. NP jsou dva byty 2+kk, místnost pro kola, kotelna, úklidová místnost, ve II. NP jsou dva byty 2+kk, se šatnou, 2x komora, v podkroví dva byty 1+kk, se šatnou, 2x komora.

Od navržené stavby ve vzdálenosti 4,6 m a od sousedního pozemku p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy ve vzdálenosti 0,5 m na pozemku p. č. 723 a 724, k. ú. Bosonohy je navržena zpevněná plocha o rozměrech 5 x 20,5 m z vegetačních tvárnic, na které je umístěno 7 příčných parkovacích stání, z toho 1 stání pro tělesně postižené. Zpevněná příjezdová komunikace k parkovacím stáním o rozměrech 27,1 x 2,6 m je umístěna na pozemku p. č. 723 a 724, k. ú. Bosonohy. Na pozemku p. č. 723 a 724, k. ú. Bosonohy při jihovýchodní hranici pozemku p. č. 727 a 726, k. ú. Bosonohy ve vzdálenosti 0,5 m od hranice těchto pozemků je umístěna komunikace pro pěší, o rozměrech 1,1 x 38,8 m, která umožňuje přístup z ul. Konopiska ke stavbě BD I a ostatním částem pozemku za stavbou BD I, kde je navržena pobytová zahrada a zahrádky pro obyvatele domu.

Přípojka splaškové kanalizace povede přes pozemky p. č. 724 a 723, k. ú. Bosonohy, a bude napojena na splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu DN 300 v ul. Konopiska pozemek p. č. 685/20, k. ú. Bosonohy.

Přípojka dešťové kanalizace povede přes pozemky p. č. 724 a 723, k. ú. Bosonohy, a bude napojena na dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu DN 600 v ul. Konopiska na pozemku p. č. 685/20, k. ú. Bosonohy přes retenční zdrž umístěnou na pozemku 724, k. ú. Bosonohy.

Přípojka vody bude napojena na veřejný vodovodní řad DN 100 v ul. Konopiska, pozemek p. č. 685/20, k. ú. Bosonohy, dále vede do vodoměrné šachty, na pozemku p. č. 724, k. ú. Bosonohy, dále přes pozemek p. č. 723 k. ú. Bosonohy, kde je navrženo napojení stavby BD I.

Přípojka NN z nové pojistkové rozpojovací skříně SR, na hranici pozemků p. č. 685/20, 685/15 a 724, k. ú. Bosonohy povede přes pozemky p. č. 724 a 723, k. ú. Bosonohy, do připojovací pojistkové skříně SP na fasádě BD I, odkud bude napojen elektroměrový rozvaděč objektu.

Přípojka plynu bude napojena na NTL plynovod v ul. Konopiska, pozemek p. č. 685/20, k. ú. Bosonohy přes pozemky p. č. 724 a 723, k. ú. Bosonohy. Na pozemku p. č. 724, k. ú. Bosonohy, bude umístěn hlavní uzávěr plynu.

Přeložka nadzemního vedení VN je navržena na jedné i druhé straně na nových podpěrných bodech VN navržených na pozemku p. č. 723 a 724, k. ú. Bosonohy, mezi těmito body je navržena přeložka v izolovaných vodičích v zemi v délce 49,5 m.

Venkovní osvětlení je umístěno na pozemku p. č. 723, k. ú. Bosonohy.

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja
Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Žadatel k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby připojil:

Dokumentaci stavby pro územní řízení, kterou vypracovala společnost NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26913054 a ověřil Ing. Pavel Záviška, ČKAIT 10004436, v březnu 2012

Koordinované stanovisko Magistrátu města Brna OÚPR, Kounicova 67, 601 67 Brno, č. j.: MMB/0066740/2012 ze dne 17. 4. 2012

Vyjádření Magistrátu města Brna OÚPR, Kounicova 67, 601 67 Brno, č. j.: MMB/0100714/2012/ Tem ze dne 10. 4. 2012

Vyjádření Magistrátu města Brna MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, č. j.: MMB/00360223/2012 ze dne 7. 2. 2012

Závazné stanovisko Magistrátu města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno, č. j.: MMB/0104411/2012 ze dne 22. 3. 2012

Závazné stanovisko KHS Jmk, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, KHSJM 07554/2012/BM/HOK ze dne 18. 3. 2012

Veřejná zeleň města Brna, Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno, zn.: S/36/128/12 ze dne 30. 1. 2012

Posudek Detekce Ionizujícího Záření, Dr. Jiří Valášek, Babičkova 32, 613 00 Brno, ze dne 3. 8. 2011

Vyjádření Brněnských komunikací, a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno, č.j.: 3100-Ču/45/12 ze dne 13. 2. 2012

Vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, zn.: 000808/11300/2012, ze dne 5. 3. 2012

Vyjádření Policie ČR, krajské ředitelství, Kounicova 67, 601 67 Brno, č. j.: KRPB-467-41/ČJ-2012-0600MN-VOL, ze dne 1. 2. 2012

Vyjádření Dopravního podniku města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno, č. j.: 1127/2012/5073 ze dne 2. 2. 2012

Závazné stanovisko Ministerstva obrany ČR, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno, č. j.: 738/24618/2012-1383-ÚP-BR, ze dne 8. 2. 2012

Stanovisko Policie ČR, DI, Kounicova 24, 611 32 Brno, č. j.: KRPB-73986-2/ČJ-2012-060206, ze dne 28. 6. 2012

Stanovisko Povodí Moravy s. p., Dřevařská 11, 601 75 Brno, zn.: PM005590/2012-203/Ho, ze dne 27. 2. 2012

Vyjádření Vodafone Czech Republic a. s., Vinohradská 167, 100 00 Praha, ze dne 17. 2. 2012

Vyjádření Českých radiokomunikací a. s., U Nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha, zn.: ÚPTS/OS/ 76293/2012, ze dne 13. 2. 2012

Vyjádření Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Za Brumovkou 266, 140 22 Praha č. j.: 30020/12 ze dne 21. 2. 2012

Stanovisko JMP, a. s., Plynářská 1, 657 02 Brno, č.j.: 5000583750 ze dne 10. 2. 2012

Vyjádření UPC Česká republika, a.s., Závišova 5, 140 00 Praha, č. j.: 120108/N/CM ze dne 31. 1. 2012

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja

Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Vyjádření Technických sítí Brno, a. s., Barvířská S, 602 00 Brno, č.j.. 5800-st-097/12 ze dne 2. 2. 2012

Vyjádření Tepláren Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno, zn.: T79a/12/0236/TŘ ze dne 30. 1. 2012

Vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno, č. j.: 721/002505/2012/JHa ze dne 30. 1. 2012

Vyjádření E.ON Česká republika, a.s., Plynářská 3, 659 44 Brno, znj.: LICEK/2-130612/12 ze dne 13. 6. 2012,

Závazné stanovisko HZS Jmk, Zubatého 1, 614 00 Brno, ev. Č.:HSBM-73-1-315/OPST-212

Měření hluku dopravy dálnice D1 z 6. 5. 2011, vypracoval Milan Tesař, certifikát způsobilosti č. 368/2000

Požárně bezpečnostní řešení z 01/2012 vypracovala Ing. Olga Veselá ČKAIT 1000605
Znalecký posudek vlivu projektované novostavby bytového domu BD – 1 na zastínění RD a zahrady Konopiska č. 12 z 15. 1. 2012 vypracoval Milan Tesař, znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28. 6. 1978, č. j. 2687/78

Hluková studie – prognostický rok 2020, z 20. 7. 2011, vypracovaná Klimat spol. s r. o., Mathonova 72, 613 00 Brno

Zpráva o IG a HG průzkumu, z 15. 8. 2011 vypracovaná Balun, Kainarova 54, 616 00 Brno

II. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníka řízení

K ústnímu jednání o dodatečném povolení stavby stavební úřad obdržel dne 15. 4. 2013 námitky účastníka řízení, vlastníka sousedního pozemku p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy, pana Radovana Hlineckého, Konopiska 12, 642 00 Brno:

Jako majitel pozemku p.č. 718/1 k.ú. Bosonohy a účastník územního řízení zahájeného dne 7.3.2013, vyhlášeném pod č.j. MČBBOS 0656/13/SÚ/Ja

a) NESOUHLASÍM s plánovaným umístěním stavby bytového domu na p. č. 723, k.ú. Bosonohy:

1. Zamýšlená stavba bytového domu je umístěna mimo linii domů, která byla při zástavbě na ulici Konopiska stanovena Stavebním úřadem ÚMČ Bosonohy, resp. Útvarem hlavního architekta MMB. Z tohoto důvodu by stavba byla umístěna v klidové zóně RD na p. č. 718/2, jehož jsem vlastníkem. Výstavbou by došlo k hrubému narušení kvality bydlení což je dle mého názoru v rozporu s Vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 1.
Stavební úřad této námitce vyhověl.
2. Umístění stavby v bezprostřední blízkosti hranice pozemku (pouhých 0,6 m) od hranice s p. č. 718/1, kde se nachází klidová zóna RD by narušilo bezpečné užívání majetku (např. pád sněhu ze střechy na sousední pozemek, nedostatečná odstupová vzdálenost v případě požáru), což je dle mého názoru opět v rozporu s vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 1.
Stavební úřad této námitce vyhověl.
3. Dále by tímto umístěním stavby došlo ke znemožnění další zástavby na p.č. 718/1 což je v rozporu s vyhl. č. 501/2006 Sb § 23 odst. 2.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

4. Domnívám se, že byly žadatelem nesprávně vyhodnoceny odstupové vzdálenosti k již stojícím stavbám. Zamýšlená stavba na p. č. 723 je umístěna v bezprostřední blízkosti již stojícího RD a nesplňuje požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 4., kdy jsou v protilehlé stavbě na p.č. 718 okna obytných místností jak ve směru souběžném s hranicí pozemku, tak ve směru kolmém na hranici pozemku.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

5. Po dobu výstavby bytového domu v bezprostřední blízkosti hranice pozemku nebude možné zajistit bezpečné užívání sousedního pozemku. Dle platné legislativy (NV č. 362/2005 Sb., o zajištění bezpečnosti při práci ve výškách) je nutné při výstavbě vytyčit okolo pracoviště nebezpečný prostor, který je min 1,5 m od paty stavby. V tomto případě by tento nebezpečný prostor zasahoval na sousední pozemek a navíc by byl rozdělen drátěným plotem.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

6. Nesouhlasím s velikostí zamýšlené stavby, díky které musí být na úrovni již stojícího RD umístěno parkoviště v bezprostřední blízkosti oken obytných místností.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

7. Stávající rodinné domy jsou v zátěžové hlukové zóně dálnice D1 a realizací této stavby se hluk a smog razantně zvýší.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

8. Z architektonického a urbanistického hlediska je výška stavby je vzhledem k šířce pozemku (pouhých 10 m) v nesouladu s již realizovanou zástavbou. Před zahájením výstavby RD na p. č. 718/2 bylo nám jako stavebníkům sděleno SÚ ÚMČ Bosonohy, že pozemky jsou určeny pouze k zástavbě rodinnými domy, které musí respektovat linii výstavby se sedlovou střechou souběžnou s pozemní komunikací, záměry. Navrhované bytové domy, jejich umístění do území, postrádá jakoukoliv konzistentní urbanistickou myšlenku. Kvalita předloženého řešení bytového domu neodpovídá profesním standardům, žadatel sleduje pouze ekonomický účel, nikterak nedbá, že způsobí zhoršení kvality bydlení v dané lokalitě a omezí vlastníky sousedních pozemků.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

- b) NESOUHLASÍM s plánovaným umístěním parkovacích stání na p. č. 723 k. ú. Bosonohy:

1. Parkovací stání pro 7 vozidel jsou umístěna v bezprostřední blízkosti oken obytné místnosti - kuchyně, což jednoznačně ohrožuje nejen bezpečnost a zdraví dotčených osob, ale i znehodnocuje sousedící pozemky.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

2. Parkování vozidel pouze na zpevněné ploše (zatravnovací dlažba) negativně ovlivní vegetaci na sousedícím pozemku a obecně zhorší kvalitu užívání dotčeného pozemku.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

- c) NESOUHLASÍM s plánovaným umístěním retenční nádrže na p. č. 724 k. ú. Bosonohy:

V dotčené lokalitě je velmi vysoká hladina spodní vody (cca 1 m pod úrovní terénu), umístěním retenční nádrže méně než 1 m nad úrovní spodní vody může dle dotčené ČSN

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja

Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

759010 znamenat ohrožení statiky již stojící stavby RD na p. č. 718/2 a stavby betonového oplocení na p. č. 718/1.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

K ústnímu jednání o dodatečném povolení stavby stavební úřad obdržel dne 27. 3. 2013 námitky účastníka řízení, vlastníka sousedního pozemku p. č. 726 a 727, k. ú. Bosonohy, pana Ing. Tomáše Kiliána, Ostopovická 24, 642 00 Brno:

Podávám tímto zásadní nesouhlasné stanovisko k uvažované výstavbě BD - 01 z následujících důvodů:

1. BD nedodržuje stávající linii výstavky.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

2. BD je umístěn v nedostatečné vzdálenosti od hranice pozemku p. č. 726. Plot na hranici pozemku p. č. 726 byl postaven původně dřívějším majitelem p. Dočekalem mimo vlastnickou linii (viz umístěné plastové značky po celé délce pozemku).

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

3. BD má v boční straně k pozemku 726 navržená okna a dveře, což je při zmíněné vzdálenosti nepřipustné. Studie říká, že okna jsou situována do vlastního pozemku, což je lež.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

4. Při navržené výšce BD bude padat ze střechy sníh na pozemek 726.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

5. Nesouhlasím s umístěním retenční nádrže a podobných zařízení (přeložení VV, atd.) v nedostatečné vzdálenosti od pozemku 726 a garáží 727, 728.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

6. Na pozemku p. č. 726 plánují výstavbu rodinného domku. Provoz na parkovišti patřící k BD nadměrně zvýší hluku, prachu, smogu. Rodinný domek by byl z obou stran obklopen parkovišti což je pro mě nepřijatelné.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

7. Výstavba BD svou výškou a umístěním trvale znehodnotí pozemek p. č. 726.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

8. Předmětná lokalita je naprosto nevhodná pro takto koncipovaný BD a to vzhledem k nedostatečné šíři pozemků, omezeného prostoru, který vznikne po výstavbě a lokalitě na kterých mají BD stát.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

K ústnímu jednání o dodatečném povolení stavby stavební úřad obdržel dne 12. 4. 2013 námitky účastníka řízení, vlastníka sousedního pozemku p. č. 726 a 727, k. ú. Bosonohy, pana Ing. Tomáše Kiliána, Ostopovická 24, 642 00 Brno, vlastníka sousedního pozemku p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy, pana Radovana Hlineckého, Konopiska 12, 642 00 Brno, námitky a připomínky paní Ivany Říčkové, Konopiska 22, Brno, majitelky pozemků sousedících s BD II pozemek p.č.738/1, 738/2, 739, 741/1, 741/2, 741/3, 741/4, 742, k. ú. Bosonohy a pana

Jiřího Sotoláře, Ostopovická 24, Brno, majitele pozemků sousedících s BD II pozemek p. č. 731 a 732, k. ú. Bosonohy:

1. Jednoznačně nesouhlasíme s umístěním bytových domů mimo linii domů, která byla všem ostatním stavebníkům vdané lokalitě stanovena Útvarem hlavního architekta města Brna (doloženo vyjádřením ÚHA k záměru stavby na sousedícím pozemku p. č. 718 ze dne 8. 7. 2001). Majitelé sousedících a ostatních staveb v dotčené části ulice Konopiska byli seznámeni s charakterem možné zástavby, ze které vyplývá, že v uvedeném území je možné stavět pouze rodinné domy se zastřešením sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou a dodržením stavební hranice. Trváme na tom, že navrhovanými stavbami dochází k narušení urbanistických a architektonických hodnot dané lokality, které není vhodné měnit, neboť dojde k narušení jednoty celkové lokality.

Zamýšlené bytové domy jsou umístěny mimo hranici zástavby, která byla ostatním stavebníkům stanovena, a tím pádem by byly umístěny v klidových zónách již stojících rodinných domů, kde hrubým způsobem narušují soukromí a snižují kvalitu bydlení, což je v rozporu s vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 1.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

2. Nesouhlasíme s velikostí zamýšlených staveb, díky které musí být na úrovni rodinných domů umístěno parkoviště v bezprostřední blízkosti oken obytných místností. Stávající rodinné domy jsou v zátěžové hlukové zóně dálnice D1 a realizací těchto staveb, parkovacích míst pro 15 automobilů se hluk a smog razantně zvýší, a proto dojde i k poškození životního prostředí. Jednoznačně navrhované bytové domy zhoršují naše bydlení v kvalitním prostředí, když umístěním dvou bytových domů na velmi malé ploše, (kdy každý čítá šest bytových jednotek), dojde zcela ke znemožnění dosud nerušeného bydlení ostatních, ke znemožnění naší klidné a každodenní rekreaci a relaxaci.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

3. Nesouhlasíme s plánovanou výškou, ale i plánovaným rozsahem staveb, což je v nerovnováze vzhledem k velikosti pozemků.

Umístěním stavby v bezprostřední blízkosti hranice pozemků /např. odstup od hranice s pozemkem p. č. 718/1 je pouhých 0,6 m, odstup od hranice s pozemkem p. č. 731 jen 0,9 m, odstup od hranice s pozemkem p. č. 726 jen 1,6 m/ znamená předpoklad, že dojde k zastínění stavebních parcel sousedících

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

a dále dojde ke znemožnění zástavby okolních pozemků, což je v rozporu s vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 2. Umístěním staveb bytových domů v bezprostřední blízkosti hranic pozemků také není možné zabránit sesuvu sněhu na sousední pozemky (v případě p. č. 718/1 do klidové zóny zahrady), p. č. 726 do klidové zóny zahrady, 731 do klidové zóny zahrady. Od sousedního pozemku p. č. 738/1 je 2,4 m, tento odstup není při výšce zamýšlené stavby dostatečný pro zabránění sesuvu sněhu na dřevěné oplocení, terasu a klidovou zónu zahrady. Umístěním staveb bytových domů v bezprostřední blízkosti hranic pozemků je zcela na úkor dalších stavebníků vlastníci sousedící pozemky, jež budou mít zájem svůj stavební pozemek rovněž ke stavbě bydlení použit. Výstavbou takto rozměrných domů pozbývají sousedící

pozemky na intimitě a jsou pro další výstavbu neatraktivní. Námitky podáváme i proti umístění parkovacích stání pro sedm a osm vozidel, a to v bezprostřední blízkosti sousedních pozemků. Parkování tolika vozidel orientovaných mezi zahradami okolních pozemků zcela ohrožuje nejen bezpečnost a zdraví dotčených osob, ale i znehodnocuje sousedící pozemky. Stavební úřad této námitce vyhověl.

4. Trváme na tom, že žadatel nesprávně vyhodnotil odstupové vzdálenosti k již stojícím stavbám, či k sousedním stavebním pozemkům. Zamýšlené stavby umístěné v bezprostřední blízkosti již stojících RD na p. č. 718/1 a p. č. 738/1 nesplňují požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 4., kdy jsou v protilehlých stavbách okna obytných místností jak ve směru souběžném s hranicí pozemku, tak ve směru kolmém na hranici pozemku.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

5. Žádáme a namítáme, aby v lokalitě bylo umožněno stavět pouze rodinné domy, popř. dvoj domy za dodržení linie zástavby. Pokud tyto RD budou umístěny v linii zástavby na hranici nezastavěných pozemků, bude umožněna jak výstavba na pozemcích již zastavěných, tak výstavba na pozemcích dosud nezastavěných, což je vzhledem k velikosti pozemků neschůdnější varianta. Z architektonického a urbanistického hlediska by naprosto pozbylo smyslu, pokud by se podmínky pro zástavbu, které byly všem ostatním stavebníkům dány jako závazné, přestaly během zástavby ulice platit pro nové stavební záměry. Navrhované bytové domy, jejich umístění do území, postrádá jakoukoliv konzistentní urbanistickou myšlenku. Kvalita předloženého řešení bytového domu neodpovídá profesním standardům, žadatel sleduje pouze ekonomický účel, nikterak nedbá, že způsobí zhoršení kvality bydlení v dané lokalitě a omezí vlastníky sousedních pozemků.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

K vyjádření je doloženo:

- plánec zástavby na ulici Konopiska
- požadavky na zástavbu v ulici Konopiska v letech 2000 – 2012
 - Radovan Hlinecký, Konopiska 12, ÚHA 5300/V-414/01 /Zem
 - Ivana Říčková, Konopiska 22, OÚPR/47009/07/Zem
 - Veronika Kvardová, Konopiska 10, SÚ-240/119/63 8-9/III/04 Br
 - Pavel Svoboda, Konopiska 21a, SÚ-544/01Bř
 - Petr Čoupek, Konopiska 23, SÚ-292/07/Bř
 - Jiří Krátký, Konopiska 23a, SZ-MČBBOS 1059/2/Ja
 - JUDr. Dalibor Vyhlídal, Konopiska 29, UHA451/96/Šil/Kre
 - Paed Dr. Jindřich Knězek, Konopiska 25, SÚ-347/342/1234/III/05/Br
- nesouhlasné stanovisko MMB z roku 2010
- nesouhlasné stanovisko občanů Bosonoh 2011
- fotodokumentace:
 - pád sněhu ze střech
 - umístění domů v terénu
 - zaplavené vodoměry
- vyjádření MČ Brno-Bosonohy vydané v srpnu roku 2012

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja

Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Při řízení o dodatečném povolení stavby při ústním jednání dne 16. 4. 2013 vznesl účastník řízení, vlastník sousedního pozemku p. č. 726 a 727, k. ú. Bosonohy, pan Ing. Tomáš Kilián, Ostopovická 24, 642 00 Brno tyto námitky:

Poukazuji, že hranice pozemku kde je ve studii uváděno 1,6 m není skutečná, proto, že stávající plot je min. 50 cm na mém pozemku 726.

Mám obavy z přetékání vody retenčních nádrží a tím zaplavování pozemků.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Do řízení o dodatečném povolení stavby při ústním jednání dne 16. 4. 2013 vznesl účastník řízení, vlastník sousedního pozemku p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy, pan Radovan Hlinecký, Konopiska 12, 642 00 Brno, paní Ivana Říčková, Konopiska 753/22, Bosonohy, majitelka pozemků p. č. 738/1, 738/2, 739, 741/1, 741/2, 741/3, 741/4, 742 toto upozornění:

Upozorňujeme na to, že stavebník koupil vědomě pozemky v době, kdy stály naše RD, nevhodné pro výstavbu bytového domu.

Při řízení o dodatečném povolení stavby při ústním jednání dne 16. 4. 2013 vznesl žadatel požadavek 10 pracovních dní na seznámení s námitkami. Stavební úřad vyhověl a dne 25. 4. 2013 mu byly doručeny tyto námitky žadatele:

1. K urbanistickému a architektonickému začlenění uvažovaných staveb do území.

Investor při umísťování bytových domů do řešeného území vycházel z charakteru území, jeho urbanistických a architektonických hodnot a záměr koncipoval tak, aby byl v souladu s platným Územním plánem a příslušnými zákony a vyhláškami (zejména č. 501/2006 Sb.). Je třeba zdůraznit, že se jedná o závazné dokumenty.

Pro uspořádání funkcí v daném území platí ÚPmB. Pro předmětné území byl také zpracován územně plánovací podklad nazývaný Regulační plán Bosonohy I. Je třeba zdůraznit, že zmíněný územně plánovací podklad není závazný. Tento územně plánovací podklad počítal s tím, že parcely podél ulice Konopiska jsou určeny pro výstavbu souvislé uliční fronty domů. Tato v podstatě urbanistická (územní) studie nebyla v minulosti stavebním úřadem respektována, neboť tento benevolentně povolil v uliční frontě rodinné domy s okny obytných místností ve směru k sousedním zastavitelným pozemkům tak, že jejich zástavba byla v podstatě v uliční frontě znemožněna. Jedná se o rodinné domy na pozemcích p. č. 718, 738/1 a 739, k.ú. Bosonohy. V uliční frontě před domem paní Říčkové povolil rovněž objekt garáže, který je v rozporu s výše uvedenou studií.

Tyto rod. domy mají okna obytných místností směrem k sousedním pozemkům, což při šířce sousedících parcel cca 10 m neumožňuje jejich zástavbu řadovými domy ani dvojdomy.

Kromě toho investor musel respektovat rovněž kmenové vedení 22kV o jehož přeložce odmítala firma E-ON jednat. Ochranné pásmo tohoto vedení o šířce cca 15 m nebylo ve studii Bosonohy I. respektováno a zpracovatel velkoryse počítal s jeho přeložkou. Lze tudíž konstatovat, že zmíněný územně plánovací podklad Bosonohy I. je při posouzení situace v reálu neaplikovatelný (morálně dožilý), neboť z výše uvedených důvodů postrádá předpoklady pro další koordinaci výstavby v řešené lokalitě. Jak vyplývá ze stanoviska

OÚPR MMB k našemu záměru a koordinovaného stanoviska MMB, ani orgán územního plánování nevyžaduje jeho respektování.

S ohledem na šířku pozemků p. č. 723, 734 a 737, k.ú. Bosonohy cca 10 m, které vlastní investor musel tento upustit od možné zástavby rodinnými domy, neboť odstupy od sousedních pozemků 2m zcela degradovaly využitelnost těchto parcel k výstavbě rodinných domů. Výstavbu v uliční frontě kromě toho limitovaly rovněž vzdálenosti plynoucí z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o vzdálenosti protilehlých oken obytných místností v rodinných domech.

Stavebník se proto přiklonil k zástavbě svých pozemků formou miniaturních bytových domů o půdorysných rozměrech 8 x 16,9 m, o dvou nadzemních podlažích s podkrovím v sedlové střeše. Tyto objekty dle názoru stavebníka suplují zástavbu rodinnými domy a přitom nemusí respektovat odstupy od hranic pozemků jako rodinné domy.

Jedná se o charakter zástavby, který respektuje měřítko okolních staveb a je v souladu s platným Územním plánem města Brna. Zástavba splňuje příslušný index podlažních ploch. Výškově tyto bytové domy korespondují s okolní zástavbou, která se v budoucnu zajisté bude z ekonomických důvodů zvyšovat.

Z leteckých pohledů je patrné, že měřítko bytových domů se nikterak nevymyká stávající zástavbě a naopak je daleko úměrnější, než například v téže ulici realizovaná MŠ, nebo protilehlá 4. podlažní ubytovna. Výstavba 4. podlažních bytových domů v sousední ulici Ostopovické je rovněž podstatně hrubšího měřítka.

Lze tedy konstatovat, že stávající zástavba v území je různého charakteru a rovněž různě kolísají stavební čáry. Naš záměr tudíž nenarušuje urbanistické a architektonické hodnoty v dané lokalitě. Například rodinný dům paní Říčkové je od ulice odsazen o 28 m.

Paradoxní je, že o souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami naší zástavby v území rozhoduje orgán, který není vybaven odborníky architektonického vzdělání.

Na rozdíl od názorů pracovníků stavebního úřadu architekti v komisi výstavby, jako poradním orgánem Rady MČ Brno - Bosonohy při projednávání záměru na úrovni starosty MČ neměli proti navrženému řešení a umístění bytových domů připomínek.

Pro dokreslení této citlivé problematiky uvádíme, že autorem ideové studie obou projednávaných bytových domů je akademický architekt Ladislav Kuba. Z Wikipedie se lze dočíst, že Kuba & Pilař architekti s.r.o. je brněnská architektonická kancelář založená roku 1998. Patří mezi nejocetňovanější české ateliery. Například několikrát uspěli v Grand Prix architektů. Z realizací lze jmenovat např. areál Fakulty chemicko-technologické University Pardubice, kaple Sv. Antonína v Černé, Kašnu na nám. Svobody v Brně, obchodní dům Omega v Brně, knihovnu Filozofické fakulty MU v Brně, kapli Panny Marie Královny v Jestřebí atd. Je nepochybné, že oba bytové objekty by se staly nejmodernějšími stavbami v Bosonohách a chloubou této městské části.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

2. Rovněž tak starosta a místostarosta jednání, které proběhlo 24. 1. 2013 za účasti pracovníka stavebního úřadu nevznesli k záměru záporné stanovisko. Proto je s podivem, že v protokolu je uváděno stanovisko představitelů MČ ze srpna 2012, které potvrzuje negativní stanovisko stavebního úřadu k dané problematice.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

3. Vzdálenosti od hranic pozemků.

Účastníci řízení poukazují na nezákonné odstupy bytových domů od hranic pozemků. K tomu uvádíme, že pro bytové domy neplatí z vyhlášky takové odstupy od hranic pozemků jako pro rodinné domy. Bytový dům může být za určitých podmínek situován i na hranici pozemků. Do takové krajnosti však investor v dané případě nezašel. Vzdálenosti bytových domů od sousedních pozemků umožňují při výstavbě umístit lešení potřebné pro stavbu tak, aby tuto činnost nebylo zapotřebí provádět z pozemků sousedů.

Případné sklápění bytových objektů vůči sousedním stavbám je dodrženo v souladu s vyhláškou, neboť sousední rod. domy nejsou v protilehlé pozici. Vzdálenosti obou bytových domů od sebe jsou dostatečné.

Z požární zprávy vyplývá, že případný požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky.

Vzájemné odstupy staveb v lokalitě jsou takové, že jsou dodrženy normové hodnoty oslunění a osvětlení jak v sousedních rodinných domech, tak i v uvažovaných bytových objektech.

Hlukové poměry od dálnice D1 odpovídají normě i s výhledem do roku 2020 jak vyplývá ze znaleckých hlukových posudků.

Oba objekty jsou situovány mimo záplavové území.

Stavební úřad tuto námitku potvrzuje.

Snahou investora bylo, situovat okna obytných místností v bytových domech do štítů podélně ve směru osy pozemků tak, aby sousední pozemky byly co nejméně obtěžovány pohledovými imisemi. Do stran směrem k sousedním pozemkům vedou okna pouze z neobytných místností.

Padání sněhu ze střech bude řešeno až v dokumentaci pro stavební řízení.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

4. Využitelnost sousedních pozemků.

Pozemky p. č. 731 a 726, k.ú. Bosonohy jsou využitelné ke stavbě rodinného domu, tak jak plánuje pan Kilián v návaznosti na uliční čáru. Jeho realizace je však podmíněna odstraněním vedení 22kV, které bude realizovat investor v rámci stavby bytových objektů I. a II.

Pokud se jedná o další zástavbu pozemku p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy pak konstatujeme, že se jedná o stabilizovanou funkční plochu BC, která zástavbu vnitrobloku dalšími objekty k bydlení neumožňuje.

Vzdálenost parkovacích stání od sousedních objektů a pozemků a jejich hygienické dopady byly posouzeny Krajským hygienikem bez výhrad. Dnešní vozidla z hlediska hlukových a plyných emisí splňují příslušné normy ČSN.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Účastník řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu:

Sdružená zemědělská výroba, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26964490, zastoupená spol. NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26913054

O d ů v o d n ě n í

Dne 25. 7. 2012 byla stavebnímu úřadu doručena žádost společnosti NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26913054 o vydání rozhodnutí o umístění stavby – Bytový dům č. I při ulici Konopiska pozemek p. č. 723, 724, 726, 685/9, 685/20, 685/15, 709/1, 683/1, 712/2, 712/6, 712/4, 712/5, 718/4 a 712/1, k. ú. Bosonohy, která se týká umístění stavby bytového domu, komunikace a zpevněné plochy, přípojek splaškové a dešťové kanalizace, vody, NN, plynu, venkovního osvětlení, retenční nádrže, přeložky nadzemního vedení VN. Stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí dne 7. 8. 2012 zamítnul. Proti tomuto rozhodnutí bylo dne 27. 8. 2012 stavebnímu úřadu doručeno odvolání žadatele proti rozhodnutí stavebního úřadu o zamítnutí stavby BD I. Podané odvolání stavební úřad dne 13. 9. 2012 postoupil k odvolacímu řízení na Odbor územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, který rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 7. 8. 2012, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu I. stupně k novému projednání. Stavební úřad výzvou ze dne 12. 11. 2012 a výzvou ze dne 11. 2. 2013 vyzval žadatele k doplnění žádosti a usnesením o lhůtě ze dne 12. 11. 2012, určil lhůtu k odstranění nedostatků žádosti do 30. 6. 2013 a usnesením o přerušení řízení ze dne 12. 11. 2012, řízení přerušil, nejdéle však do 30. 6. 2013. Dne 7. 3. 2013 žadatel naposledy doplnil podání.

Stavební úřad opatřením ze dne 11. 3. 2013 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání na den 16. 4. 2013, a stanovil, že nejpozději při ústním jednání mohou účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost mohou závazná stanoviska, námítky a připomínky, popřípadě důkazy uplatnit, jinak k nim nebude přihlédnuto. Při ústním jednání dne 16. 4. 2013 byli účastníci řízení seznámeni s PD, kterou vypracovala společnost NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26913054 a ověřil Ing. Pavel Závíška, ČKAIT 10004436, v březnu 2012 a s podklady, které žadatel k žádosti předložil. O výsledku ústního jednání byl sepsaný písemný protokol.

Žadatel splnil povinnost týkající se vyvěšení informace o tom, že podal žádost, a to na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního projednání.

Ve stanovené lhůtě byly uplatněny námítky a připomínky účastníků řízení pana Radovana Hlineckého, Konopiska 12, 642 00 Brno, pana Ing. Tomáše Kiliána, Ostopovická 24, 642 00 Brno, paní Ivany Říčkové, Konopiska 22, Brno, Jiřího Sotoláře, Ostopovická 540/24, Bosonohy.

Stavební úřad posoudil předložený záměr z hledisek uvedených v ust. § 90 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním jsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 1. vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění

a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Z předložené PD je zřejmé, že se jedná o umístění 1 bytového domu, který svým situováním je v rozporu s požadavky právních předpisů vyhlášky č. 501/2006 Sb. Svou rozlohou, objemem a účelem stavby neodpovídá charakteru předmětné lokality. Jedná se o novostavbu nepodsklepeného dvoupodlažního bytového domu s využitím podkroví, půdorys má tvar obdélníka o rozměrech 16,9 x 8 m, delší stranou je situována ve směru severovýchod – jihozápad, vstup do objektu je situován z jihovýchodní strany. Vzdálenost stavby od sousední hranice pozemku p. č. 685/7, k. ú. Bosonohy ul. Konopiska je 27,7 m, od hranice sousedního pozemku p. č. 718, k. ú. Bosonohy je 0,6 m a od hranice sousedního pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy je 1,6 m. Střecha je sedlová její hřeben je orientován kolmo k ul. Konopiska, výška hřebene 11,3 m. V objektu je umístěno 6 bytových jednotek. Před domem je umístěno 7 parkovacích stání. Pro umístění BD je nutná přeložka nadzemního vedení VN.

Stávající zástavba v dotčené části ulice Konopiska je tvořena rodinnými domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou. Stavba BD je umístěna v úrovni klidové zóny již stojícího RD na pozemku p. č. 718/2, k. ú. Bosonohy, kde narušuje soukromí RD a snižuje kvalitu užívání klidové zóny RD, znemožní další zástavbu pozemku.

Dle vyhl. 501/2006 Sb. § 21 odst. 4 na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Umístění parkovacích stání BD do úrovně již stojícího RD zhorší kvalitu bydlení a hodnotu území. Vlastník pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy plánuje výstavbu rodinného domku.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb § 23 odst. 2 stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Výstavba BD svou výškou a umístěním trvale znehodnotí pozemek. V předložené PD okna obytných místností (obývací pokoj) jsou situována do pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy, ač souhrnná technická zpráva C. tvrdí opak.

Žadatel nedoložil souhlas vlastníka nebo smlouvu o právu provést stavbu přeložky VN a přípojky NN na pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy, který vlastní Ing. Tomáš Kilián, Ostropovická 24, 642 00 Brno a na kterém je stavba umísťována.

Dle § 86, odst. 2. písm. a) žadatel k žádosti připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí.

Lze konstatovat, že předmětná lokalita je naprosto nevhodná pro takto koncipovaný BD a to vzhledem k nedostatečné šíři pozemků, omezenému prostoru, který vznikne po výstavbě.

Plánovaná výška, ale i rozsah stavby, je v nerovnováze vzhledem k velikosti pozemku. Umístěním stavby bytového domu v bezprostřední blízkosti hranic pozemků (šířka pozemku je 9,2 m, šířka BD I je 8 m, výška hřebene 11,3 m) je zcela na úkor vlastníků sousedních pozemků, kteří budou mít zájem svůj stavební pozemek rovněž k umístění stavby pro bydlení či stavby související s užíváním domu použít. Výstavbou takto rozměrných domů pozbývají sousedící pozemky na intimitě a jsou pro další výstavbu neatraktivní. Umístěním stavby BD I, vzhledem k odstupovým vzdálenostem by byla znemožněna další zástavba na sousedních pozemcích.

S ohledem na šířku pozemků p. č. 723, 734 a 737, k. ú. Bosonohy cca 10 m, ve vlastnictví investora, by bylo dle názoru stavebního úřadu vhodné přehodnotit výše uvedený záměr. Na pozemcích p. č. 723, 726, 731, 734 a 737, k. ú. Bosonohy, po dohodě s vlastníky nezastavěných pozemků navrhnout zástavbu řadovými domy. Přičemž rodinný dům dle ČSN 734301 může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinné domy na pozemcích p. č. 718, 738/1 a 739, k. ú. Bosonohy mají okna obytných místností směrem k sousedním pozemkům v dostatečné odstupové vzdálenosti, která nebrání umístění řadových rodinných domů. Parkovací stání lze umístit dle vyhl. 501/2006 Sb. § 21 odst. 1 odstavě 1 a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné. Z výše uvedeného vyplývá, že zamítnutím žádosti není znemožněno zastavět území rodinnými domy.

Umístění stavby BD I využitelnost těchto nezastavěných parcel k výstavbě rodinných domů zcela znemožní.

Stavební úřad při posouzení žádosti dospěl k závěru, že záměr žadatele není v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona, a že by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Stavební úřad proto žádost zamítl.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

Všechny námitky účastníků řízení i připomínky veřejnosti byly uplatněny ve shodném znění a je v nich shodně namítáno následující:

Námitka č. 1:

Nesouhlas s umístěním stavby. Umístění stavby nesplňuje požadavky urbanistické, architektonické a požadavky na zachování kvality prostředí.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 1. vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Požadavky na vymezení pozemků dle vyhl. č. 501/2006 Sb. § 20 odst. 1 v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Stavba je dle platného Územního plánu města Brna situována v návrhové funkční ploše čistého bydlení BC s mírou stavebního využití území vyjádřenou indexem podlažních ploch IPP - 0,4. Stavba nemá nároky na vybudování nové dopravní a technické infrastruktury.

Dle projektové dokumentace se jedná se o novostavbu nepodsklepeného dvoupodlažního bytového domu s využitím podkroví, půdorys má tvar obdélníka o rozměrech 16,9 x 8 m, delší stranou je situována ve směru severovýchod – jihozápad, vstup do objektu je situován z jihovýchodní strany. Vzdálenost stavby od sousední hranice pozemku p. č. 685/7, k. ú. Bosonohy ul. Konopiska je 27,7 m, od hranice sousedního pozemku p. č. 718, k. ú. Bosonohy je 0,6 m a od hranice sousedního pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy je 1,6 m. Střecha sedlová je orientována kolmo k ul. Konopiska, výška hřebene 11,3 m. V objektu je umístěno 6 bytových jednotek. Před domem je umístěno 7 parkovacích stání. Pro umístění BD je nutná přeložka VN. Stávající zástavba v dotčené části ulice Konopiska jsou rodinné domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou. Stavba BD je umístěna v úrovni klidové zóny již stojícího RD na pozemku p. č. 718/2, k. ú. Bosonohy, kde narušuje soukromí RD a snižuje kvalitu užívání klidové zóny RD, znemožní další zástavbu pozemku.

Dle vyhl. 501/2006 Sb. § 21 odst. 4 na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Parkovací stání BD jsou umístěné do úrovně již stojícího RD. PD byla posouzena Krajským hygienikem bez výhrad, ale zhorší kvalitu bydlení stávajícího RD a hodnotu území.

Dle vyhl. 501/2006 Sb. § 21 odst. 1 odstavě 1 a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.

Vlastník pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy plánuje výstavbu rodinného domku, při ústním jednání dne 16. 4. 2013 doložil situaci plánované stavby.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb. § 23 odst. 2 stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25 odst. 4 jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umísťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Stavba BD je umístěna 1,6 m od pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy. V protilehlé stěně sousedícího pozemku jsou okna obytných místností, odstup stavby musí být roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Umístěním stavby BD je znemožněna zástavba pozemku.

Výstavba BD svou výškou a umístěním trvale znehodnotí pozemek, je umístěna v úrovni plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci.

V předložené výkresové části PD okna obytných místností (obývací pokoj) jsou situována do pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy, ač souhrnná technická zpráva C. tvrdí opak.

Stávající zástavba v dotčené části ulice Konopiska jsou rodinné domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou. Stavebníci, kteří na ulici Konopiska prováděli výstavbu RD, měli ve vyjádření Útvar hlavního architekta a stavebního úřadu dodržování vzhledu ulice, s charakterem stávající zástavby v uvedeném území, kde je možné stavět pouze rodinné domy se zastřešením sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou a dodržením stavební hranice, i dle vyjádření OÚPR MMB, ze dne 29. 7. 2010 stavba bytového domu je v rozporu s územním plánem, pozemky jsou určeny pro výstavbu RD vytvářejících souvislou uliční frontu.

Majitel pozemku p. č. 718, k. ú. Bosonohy požádal o vyjádření Útvar hlavního architekta, ke stavbě typového RD o dvou podlažích, zastřešeného sedlovou střechou s hřebenem kolmým k uliční frontě, a ten mu dne 7. 11. 2001, který mimo jiné odpověděl stavební hranice v uliční čáře 6,0 m od hranice pozemku, forma zástavby – rodinné domy samostatně stojící, dvojmy, zastřešení – sedlová střecha s hřebenem souběžným s uliční frontou. ÚPI stavebního úřadu ze dne 2. 7. 2007 uvádí pro pozemek p. č. 672, k. ú. Bosonohy: pozemek je určen pro výstavbu RD se sedlovou střechou, přičemž uliční čára musí navazovat na již vytvořenou uliční čáru RD.

Umísťovaná stavba je bytový dům, nikoliv rodinný, hřeben střechy je kolmo na uliční čáru.

Umístění stavby BD I nekoresponduje s charakterem stávající zástavby v uvedeném území.

Stavba BD I je umístěna v klidové zóně již stojícího rodinného domu na p. č. 718/2, k. ú. Bosonohy, kde narušuje soukromí RD a snižují kvalitu užívání klidové zóny RD.

Vzdálenosti BD od sousedního pozemku 0,6 m nezaručuje umístit lešení potřebné pro stavbu tak, aby tato činnost nebyla prováděna ze sousedního pozemku, ani zamezení spadu sněhu na sousední pozemek.

Závěrem lze konstatovat, že předmětná lokalita je naprosto nevhodná pro takto koncipovaný BD I a to vzhledem k nedostatečné šíři pozemků, omezeného prostoru, který vznikne po výstavbě. Plánovanou výškou, ale i rozsah stavby, je v nerovnováze vzhledem k velikosti pozemku. Umístěním staveb bytových domů v bezprostřední blízkosti hranic pozemků je zcela na úkor vlastníků sousedních pozemků, kteří budou mít zájem svůj stavební pozemek rovněž k umístění stavby pro bydlení či stavby související s užíváním domu použit. Výstavbou takto rozměrných domů pozbývají sousedící pozemky na intimitě a jsou pro další výstavbu neatraktivní.

Umístění parkovacích stání BD do úrovně již stojícího RD zhorší kvalitu bydlení a hodnotu území. Výstavba BD svou výškou a umístěním trvale znehodnotí pozemky v této lokalitě.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja
Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Námitka č. 2:

Nedostatečná odstupová vzdálenost v případě požáru, zvýšení hlukové zátěže, přetížení komunikace ul. Konopiska.

Z doloženého požárně bezpečnostního řešení z 01/2012, které vypracovala Ing. Olga Veselá ČKAIT 1000605 vyplývá, že případný požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky.

Z doloženého znaleckého posudku vlivu projektované novostavby bytového domu BD – 1 na zastínění RD a zahrady Konopiska z 15. 1. 2012, který vypracoval Milan Tesař, vyplývá že, odstupy staveb v lokalitě jsou takové, že jsou dodrženy normové hodnoty oslunění a osvětlení jak v sousedních rodinných domech, tak i v uvažovaných bytových objektech.

Z doloženého Měření hluku dopravy dálnice D1 z 6. 5. 2011 a Hlukové studie – prognostický rok 2020, z 20. 7. 2011, vyplývá, že hlukové poměry od dálnice D1 odpovídají normě s výhledem do roku 2020.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 3:

Zamýšlená stavba na p. č. 723, k. ú. Bosonohy je umístěna v bezprostřední blízkosti již stojícího RD a nesplňuje požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb § 25 odst. 4.

Vyhl. č. 501/2006 Sb § 25 odst. 4. se týká odstupů sousedících staveb. Na pozemku 718/1, k. ú. Bosonohy není vedle stavby BD umístěna stavba, která by s ní sousedila. Pro bytové domy neplatí odstupy od hranic pozemků jako pro rodinné domy.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 4:

Ve stavbě BD na pozemku p. č. 718, k. ú. Bosonohy jsou okna obytných místností jak ve směru souběžném s hranicí pozemku, tak ve směru kolmém na hranici pozemku. Ve studii je uvedeno, že okna jsou situována do vlastního pozemku.

Ve výkresové dokumentaci BD má v boční straně k pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy navržena okna a dveře: v 1. NP vchodové dveře s oknem v chodbě č. místn. 1.01 a okno v obývacím pokoji č. místn. 1.12, půdorys stavby výkr. č. 4, dále 2. NP stavby je okno v obývacím pokoji č. místn. 2.12, půdorys výkr. č. 5 a ve 3. NP stavby je střešní okno v obývacím pokoji č. místn. 3.11. půdorys výkr. č. 6. V předložené PD okna obytných místností (obývací pokoj) jsou situována do pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy. Souhrnná technická zpráva C. tvrdí že byty jsou orientované svými okny do vlastního pozemku. PD není v souladu se souhrnnou technickou zprávou C. Na tuto skutečnost byl žadatel upozorněn již v rozhodnutí o zamítnutí stavby při řešení odstupových vzdáleností stavby.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

Námitka č. 5:

Nesouhlas s plánovaným umístěním retenční nádrže, obavy z přetékání vody retenčních nádrží a tím zaplavování pozemků.

Dle vyhl. 501/2006 Sb. § 21, odst. 4 na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.

Retenční nádrž je stavba podmiňující bydlení. Jako jedna z podmínek stavebního úřadu v územním rozhodnutí pro zpracování PD pro stavební řízení by byly podmínky týkající se statického zabezpečení okolních staveb při stavbě retenční nádrže. Žadatel doložil vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno, č. j.: 721/002505/2012/JHa ze dne 30. 1. 2012 ve kterém souhlasí umístěním retenční nádrže.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 6:

Nesouhlas vlastníka pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy s umístěním stavby na jeho pozemku.

Dle § 86, odst. 2. písm. a) žadatel k žádosti připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí.

Žadatel nedoložil souhlas nebo smlouvu o právu provést stavbu přeložky VN a přípojky NN na pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy, který vlastní Ing. Tomáš Kilián, Ostopovická 24, 642 00 Brno a na kterém je stavba umístěována.

Stavební úřad této námitce vyhověl.

Námitka č. 7:

BD je umístěn v nedostatečné vzdálenosti od hranice pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy. Plot na hranici pozemku p. č. 726, k. ú. Bosonohy byl postaven původně dřívějším majitelem p. Dočekalem mimo vlastnickou linii (viz umístěné plastové značky po celé délce pozemku).

PD umístění stavby BD vychází z katastrální mapy, nikoliv z umístění stávajícího oplocení pozemku p. č. 729, k. ú. Bosonohy. Jako jedna z podmínek stavebního úřadu územního rozhodnutí je vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným dle ověřené PD.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 8:

Starosta a místostarosta na jednání, které proběhlo 24. 1. 2013 za účasti pracovníka stavebního úřadu nevznikli k záměru záporné stanovisko. Proto je s podivem, že v protokolu je uváděno stanovisko představitelů MČ ze srpna 2012, které potvrzuje negativní stanovisko stavebního úřadu k dané problematice.

Žadatel nedoložil žádný záznam z uvedeného jednání, kde by MČ Brno – Bosonohy a stavební úřad odsouhlasili výše uvedenou stavbu BD I.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 9:

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja
Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Po dobu výstavby bytového domu v bezprostřední blízkosti hranice pozemku nebude možné zajistit bezpečné užívání sousedního pozemku. Dle platné legislativy (NV č. 362/2005 Sb., o zajištění bezpečnosti při práci ve výškách) je nutné při výstavbě vytyčit okolo pracoviště nebezpečný prostor, který je min 1,5 m od paty stavby. V tomto případě by tento nebezpečný prostor zasahoval na sousední pozemek a navíc by byl rozdělen drátěným plotem.

Technologie provádění stavby by byla řešena ve stavebním řízení.

Stavební úřad tuto námitku zamítl.

Námitka č. 10:

Stavební úřad obdržel výpis z usnesení z 44/VI. schůze Rady MČ Brno – Bosonohy, konané dne 13. 8. 2012., kde rada doporučuje zamítnout výše uvedenou žádost.

Vzhledem k tomu, že text usnesení ani průvodní dopis neobsahuje žádné věcné důvody pro tento nesouhlas, kterým by stavební úřad mohl přisvědčit, stavební úřad tuto námitku zamítl.

Ostatní účastníci řízení neuplatnili návrhy a námítky.

Stavební úřad se vznesenými námitkami účastníků řízení pečlivě zabýval, vyhodnotil všechny předložené podklady v návaznosti na výše citované právní předpisy a shledal důvody bránící povolení a provedení stavby a o námitkách účastníků řízení rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Stavební úřad při posouzení žádosti dospěl k závěru, že záměr žadatele není v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona, a že by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Stavební úřad rozhodl na základě výše uvedených skutečností tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho doručení (prvním dnem lhůty je den následující po dni doručení rozhodnutí) k Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení, a to podáním učiněným u Úřadu městské části města Brna, Brno-Bosonohy, stavebního úřadu, Bosonožské náměstí 1, 642 00 Brno, IDDS: kk8bxef, potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý účastník řízení dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Písemnost se považuje za doručenou desátým dnem po dni, kdy byla připravena k vyzvednutí; případně-li tento den na sobotu, neděli nebo svátek, je písemnost považována za doručenou nejbližší příští pracovní den.

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja
Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění není přípustné.

otisk úředního razítka

Ing. Anna Jahodová v. r.
referent stavebního úřadu

Účastníci řízení podle § 85 odst. 1, písm. a) stavebního zákona:

- žadatel:

Sdružená zemědělská výroba, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ: 26964490,
zastoupená spol. NET Development, s. r. o., tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, IČ:
26913054

Účastníci řízení podle § 85 odst. 1, písm. b) stavebního zákona:

- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

Statutární město Brno, zastoupené starostou MČ Brno - Bosonohy, Bosonožské nám. 1,
642 00 Brno

Doručí se

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2, písm. a) stavebního zákona:

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li
sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

pozemek p. č. 685/9, 685/20, k. ú. Bosonohy:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

pozemek p. č. 685/15, 709/1 a 683/1, k. ú. Bosonohy:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, svěřeno MČ Brno -
Bosonohy

pozemek p. č. 712/2, 712/6, 712/4, 712/5 k. ú. Bosonohy:

Mgr. Rostislav Lesák, Ostopovická 33, 642 00 Brno

pozemek p. č. 718/4, k. ú. Bosonohy:

Hedijová Soňa, Ostopovická 406/35, Bosonohy, 64200 Brno

pozemek p. č. 712/1, k. ú. Bosonohy:

Kvardová Veronika, Konopiska 10, 642 00 Brno

Číslo jednací: MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja

Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/14

V Brně 21. 5. 2013

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2, písm. b) stavebního zákona:

- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno

pozemek p. č. 722, 725, k. ú. Bosonohy:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

pozemek p. č. 685/7, 685/21, k. ú. Bosonohy:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, svěřeno MČ Brno - Bosonohy

pozemek p. č. 718/1, k. ú. Bosonohy:

Hlinecký Radovan, Konopiska 724/12, Brno, Bosonohy, 642 00

pozemek p. č. 718/4, k. ú. Bosonohy:

Hedijová Soňa, Ostopovická 406/35, Brno, Bosonohy, 642 00

pozemek p. č. 726 a 727, k. ú. Bosonohy:

Kilián Tomáš Ing., Ostopovická 540/24, Brno, Bosonohy, 642 00

- vlastníci (správci) podzemních vedení a komunikace, kteří mohou být stavbou dotčeni

Technické sítě Brno, Barvířská 5, 602 00 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

E.ON ČR, s.r.o., Lidická 36, 602 00 Brno

RWE

MMB, OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

Doručí se veřejnou vyhláškou

Spis

Tato vyhláška musí být vyvěšena na úředních deskách po dobu 15 dnů, přičemž 15. den se považuje za den jejího doručení účastníkům řízení.

ÚMČ Brno - Bosonohy, úřední deska

Vyvěšeno:

Sňato:

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup dne:

Zveřejnění umožňující dálkový přístup ukončeno dne:

Razítko a podpis oprávněné osoby potvrzující správnost údajů: