

**Úřad městské části města Brna, Brno - Bosonohy, stavební úřad,
Bosonožské náměstí 1, 602 00 Brno**

Číslo jednací: MČBBOS 1504/13/SÚ/Ja
Spisová značka.: SZ - MČBBOS 1927/12/16
Oprávněná úřední osoba: Ing. Anna Jahodová
Tel.: 547 422 714
e-mail: stavebni3@bosonohy.brno.cz
Datum: 18. 6. 2013

V e ř e j n á v y h l á š k a

**VYROZUMĚNÍ O PODANÉM ODVOLÁNÍ A STANOVENÍ LHŮTY
K VYJÁDŘENÍ**

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 podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, (dále jen správní řád) Vás vyrozumívá

dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu

o tom, že 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, podal dne 17. 6. 2013 odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno-Bosonohy č. j. MČBBOS 1280/13/SÚ/Ja ze dne 21. 5. 2013, kterým byla zamítnuta žádost o umístění stavby nazvané „Bytový dům č. I při ulici Konopiska“.

V příloze připojujeme kopii podaného odvolání. K podanému odvolání se mohou účastníci řízení vyjádřit **do 5 dnů** ode dne doručení tohoto vyrozumění.

otisk razítka

Ing. Jahodová Anna v. r.
referent stavebního úřadu

Příloha: kopie podaného odvolání

Číslo jednací: MČBBOS 1504/13/SÚ/Ja
Spisová značka.: SZ - MČBBOS 1927/12/16

V Brně 18. 6. 2013

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

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

Číslo jednací: MČBBOS 1504/13/SÚ/Ja
Spisová značka.: SZ - MČBBOS 1927/12/16

V Brně 18. 6. 2013

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:

Číslo jednací: MČBBOS 1504/13/SÚ/Ja
 Spisová značka: SZ - MČBBOS 1927/12/16

V Brně 18. 6. 2013



DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST

NET Development, s.r.o.

tř. Kpt. Jaroše 28
 602 00 Brno
 Czech Republic

www.netdevelopment.cz

Úřad městské části města Brna Brno - Bosonohy Bosonožské nám. 1, 642 00 Brno	
Došlo	17-06-2013
Č.j.	MČBBOS 1497/13
Počet listů/příloh	1

ÚMČ Brno – Bosonohy

Stavební úřad

Bosonožské nám.1

642 00 Brno

V Brně dne 14.6.2013

Věc

Odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno - Bosonohy
 č.j. MČBBOS 1280/13/ SÚ/Ja ze dne 21.5. 2013

Tímto podáním Sdružená zemědělská výroba, s.r.o. v zastoupení NET Development, s.r.o. podává

odvolání

proti rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ města Brna, Brno - Bosonohy č.j. MČBBOS 1280/13/ SÚ/Ja ze dne 21.5. 2013, kterým stavební úřad zamítl naši žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Bytový dům č. I při ulici Konopiska“.

Odůvodnění:

IC
 26913054

telefon
 +420 538 728 888

fax
 +420 545 224 216

e-mail
 info@netdevelopment.cz

Spisová značka: C 45003 vedená u Krajského soudu v Brně

Stavební úřad dovozuje svůj závěr o nevhodnosti stavby z toho, že stavba (1) neodpovídá charakteru stávající zástavby, (2) znemožní další zástavbu pozemku a (3) snižuje kvalitu užívání klidové zóny RD.

Ad (1) Z leteckého snímku a z katastrální mapy (se zákresem tvaru a umístění pozemků) je zřejmé, že se v daném případě jedná

a) v širším smyslu o lokalitu trojúhelníkového charakteru, vymezenou ulicemi Konopiska – Ostopovická a (z jihu) zeleným pásem. Uvedená lokalita je tvořena úzkými dlouhými pozemky tvaru podlouhlých pásků („nudlí“). Stavební úřad odvozuje nevhodnost ze skutečnosti, že stávající zástavba je tvořena rodinnými domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou. Při ulici Ostopovická (směrem od města, ve výše vymezené trojúhelníkové lokalitě) začíná zástavba opravdu „rodinnými domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou“, jak je vidět z příloženého leteckého snímku. Následně, zhruba ve třetině, se však mění na zástavbu orientovanou kolmo/šíkmo na uliční frontu, popř. různě orientovanou. Obytné domy přitom různě odskakují od uliční čáry – od 1/3 ulice Ostopovické žádnou stavební čáru nedrží. Obdobně to platí při ul. Konopiska (viz níže). Celkově lze říci, že charakter zástavby v lokalitě naprosto není jednotný, domy jsou orientované k ulici různě (nahore souběžně s uliční frontou, níže orientované kolmo/šíkmo na uliční frontu), koncipovány jsou obvykle způsobem odpovídajícím tvaru pozemků (převážně podlouhlé, zejm. v nižší části), stavební čára – kromě horní špičky výše vymezeného trojúhelníkové lokality – nedržena, domy různě uskakují.

b) v užším smyslu o lokalitu při ulici Konopiska: Při ulici Konopiska (směrem od města) začíná zástavba z jedné (protilehlé) strany opravdu „rodinnými domy se sedlovou střechou s hřebenem souběžným s uliční frontou“ a domy drží jednotnou frontu, jak je vidět z příloženého leteckého snímku. Následně, zhruba v polovině, - tedy v naší části ul. Konopiska - se však mění na zástavbu různě orientovanou (např. hned naproti našemu pozemku jsou dva objekty orientované souladně s našimi BD) a domy různě odskakují (např. objekt naproti BD 2, nebo rodinný dům p. Říčkové jsou evidentně „odskočeny“ dost značně, zcela srovnatelně s námi. Je s podivem, že stavební úřad vůbec může takto argumentovat. Obytné domy přitom různě odskakují od uliční čáry – od 1/3 ulice Ostopovické žádnou stavební čáru nedrží. Obdobně to platí při ul. Konopiska (viz níže).

Závěr:

Podle § 90 stavebního zákona posuzuje v územním řízení stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území atd.

Podle § 20 odst. 1 vyhl.č. 501/2006 Sb. „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 umístování staveb na nich, které nezhotšuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podle § 25 odst. 1 téhož předpisu: „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.“

Žádné z uvedených zákonných ustanovení není porušeno.

Z výše uvedeného rozboru je zřejmé, že jednotný charakter lokality zcela zjevně naprosto není dán, navrhovaná stavba naprosto nevybočuje ze stávající kvality a hodnoty území, a stavební úřad se svým vyhodnocením o „nevhodnosti zástavby a o rozporu s charakterem lokality, či snižování hodnoty území“ dopouští nezákonnosti.

Pokud se jedná o tvrzení o hmotové nevhodnosti vzhledem k velikosti pozemků: Z leteckých pohledů je patrné, že měřítko bytových domů se nikterak nevymyká stávající zástavbě, a to včetně vztahu k velikosti pozemku, 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 měřítko.

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 navíc v budoucnu zajisté bude z ekonomických důvodů zvyšovat.

Ad (2) Ve věci údajného znemožnění další zástavby sousedního pozemku stavební úřad vychází ze zcela nesprávné výchozí premisy. Podle rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 9. 2012, čj. 30 A 22/2011-67, publikovaného ve Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 2793 z r. 2013 se ustálená soudní praxe se shoduje v tomto právním názoru: „*Namítají-li sousedé jako účastníci územního řízení či řízení o odstranění stavby, že by navrhovaná či dodatečně povolovaná stavba bránila jejich budoucím stavebním záměrům, vezme stavební úřad takové námitky v úvahu pouze tehdy, pokud již i tito sousedé o povolení jimi zamýšlené stavby sami požádali. K budoucím eventuálním stavebním úmyslům se nepřihlíží a sousedé se v tom případě mohou úspěšně bránit pouze poukazem na rozpor projednávané stavby s obecně závaznými právními předpisy.*“ (viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. 2. 2001, sp. zn. 30 Ca 206/2000). Dále Krajský soud v Plzni dospěl k závěru, že ani ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, podle něhož každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 téhož zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu

výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území. Soud zde dospěl k závěru, že „*za této situace správní orgány nepochybily, jestliže se neztotožnily s požadavkem žalobců korigovat v jejich prospěch a použití šetrnosti k jejich zájmům vzdálenost umístěvaného rodinného domu od společných hranic pozemků stanovenou v § 25 odst. 2 větě první vyhlášky č. 501/2006 Sb.*“

Ad (3) Ve vztahu k tvrzení o zhoršení kvality bydlení a narušení klidové zóny stojícího RD: Každá nová výstavba znamená zhoršení oproti stávajícímu klidovému stavu. Požadavek vyhlášky o OTP však směřuje k zachování kvality prostředí. V daném případě jsou navrženy k zastavování pozemky územním plánem určené a vyhodnocené pro bydlení objekty pro bydlení, a to způsobem, který odpovídá charakteru lokality, jak bylo popsáno výše v bodu (1). Záměr tak odpovídá stávající kvalitě prostředí a zachovává ji, v souladu s přípustným využitím. Jak již bylo uvedeno výše, vlastníci sousedních pozemků a staveb si nemohou nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy.

Dále k odůvodnění SÚ k námitce č. 4:

Je třeba zdůraznit, že problematika „oken obytných místností“ má svou právní relevanci pouze ve vztahu k § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb., který zní následovně: „*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 umístěvané v prolukách. Obdobně se určí odstup od staveb nebytových.*“

V daném případě však sousední rod. domy nejsou v protilehlé pozici - případně sklápění bytových objektů vůči sousedním stavbám je dodrženo v souladu s vyhláškou. Vzdálenosti obou bytových domů od sebe jsou přitom dostatečné.

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.

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.

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 jsou okna minimalizována: Hlavní okna obytných místností jsou směřována do štítů obou budov. Pouze přisvětlovací okna u jídelního stolu v kuchyni jsou situována do boční fasády objektů. (Důvodem byla potřeba splnění norma osvětlení a oslunění této místnosti spojené s obývacím pokojem.) Přesto není důvod, proč by zde nemohla být: při sklápění vyššího objektu se bytový dům a RD míjí. Rovněž není důvod proč by v boční fasádě

bytového domu nemohl být vchod přisvětlený oknem. Jiná okna obytných místností do bočních fasád směřována nejsou.

Citovaná „vada“ tak nemá žádnou právní relevanci: jednalo se v daném případě pouze o nesoulad mezi textovou a grafickou částí podání, kterou měl stavební úřad odstranit v souladu s §§ 6 a 8 správního řádu jednoduchou výzvou stavebníkovi, a ne kvůli zjevně odstranitelné chybě zamítnout žádost o územní rozhodnutí.

Ještě k problematice spadu sněhu: Stavebněprávní předpisy mají jediné ustanovení, které se zabývá problematikou spadu sněhu: § 25 odst. 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. *„S ohledem na charakter zastavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.“* Toto ustanovení se věnuje výhradně umísťování staveb na hranici pozemků – což není náš případ.

K odůvodnění SÚ k námitce č. 6:

Po pozemku p.č. 726 nebude prováděna stavba žádné přeložky. Naopak pozemek bude pro další výstavbu zpřístupněn tím, že se stávající vedení 22 kV z pozemku odstraní. K tomu je třeba zdůraznit, že stávající vedení:

- a) není ve vlastnictví vlastníka sousedního pozemku,
- b) je vedeno nadzemně – přičemž příslušné nosné sloupky se nacházejí na pozemcích 723 a 683/1, k.ú. Bosonohy – tedy nikoli na pozemcích účastníka řízení. K odstranění vedení tedy není třeba souhlas vlastníka tohoto pozemku – jeho pozemek nebude žádným způsobem dotčen.

Přeložka bude následně vedena podzemním vedením na pozemku investora, což k jeho tíži znamená velké výdaje na kterých by se sousedé měli spíše podílet.

K odůvodnění SÚ k námitce č. 8:

Je pravdou, že Rada MČ Brno Bosonohy se k dané problematice vyjádřila písemně tak, že podporují názor SÚ na to, že by takové stavby v dané lokalitě neměly být. Avšak na řadě jednání s předsedou komise výstavby i později 24.1.2013 za účasti místostarosty a starosty nebyl vyjádřen nesouhlas s výstavbou. Ani při jednání a seznámení občanů s naším záměrem se starosta záporně nevyjádřil. Tyto skutečnosti se ale nezapisovaly. Nutno však uvést, že dané skutečnosti nejsou pro posouzení věci z právního hlediska relevantní.

Číslo jednací: MČBBOS 1504/13/SÚ/Ja
Spisová značka.: SZ - MČBBOS 1927/12/16

V Brně 18. 6. 2013

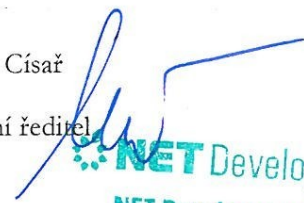
Závěrečný návrh:

Všechny důvody stavebního úřadu jsou zmatečné a nepravdivé, popř. výslovně rozporné se zákonem. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby bylo **předmětné rozhodnutí zrušeno**, a stavební úřad aby byl zavázán, aby v dalším postupu již neporušoval zákon a nepoškozoval práva účastníků řízení.

Sdružená zemědělská výroba, s.r.o.

v zastoupení NET Development, s.r. o.

Milan Císař
obchodní ředitel


NET Development
NET Development, s.r.o.
tř. Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno
IČ: 26913054, DIČ: CZ26913054

Příloha:

- plná moc
- letecký snímek

ČESLENÍ DO ORTOFOTOMAPY M 1:2000

