

SP. ZN.: OUSR/MMB/0079679/2021

Brno 08.09.2021

Č. J.: MMB/0469912/2021

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, po projednání žádosti

, oba zastoupení

vydal pod č.j. MCBS/2020/0158619/MIKI ze dne 02.11.2020 společné povolení pro stavbu s názvem „Novostavba bytového domu“ ul. Jiříkovského, pozemky p.č. obec Brno.

Uvedené rozhodnutí nenabýlo právní moci, neboť proti němu podali v zákonné lhůtě společné odvolání účastníci řízení

všichni zastoupení

Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou, advokátem, se sídlem Orlí 483/1, 602 00 Brno.

Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení, jako odvolací správní orgán, příslušný podle ustanovení § 89 odst. 1 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v rámci své kompetence dané ustanovením § 139 odst. 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a čl. 9 odst. 3 písm. c) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, přezkoumal podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu odvoláním napadené rozhodnutí a rozhoduje takto:

V souladu s ustanovením § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu společné povolení Úřadu městské části města Brna, Brno – střed, Stavebního úřadu, č.j. MCBS/2020/0158619/MIKI ze dne 02.11.2020

r u š í

a věc vrací stavebnímu úřadu I. stupně k novému projednání.

Účastníkem řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jsou

a Statutární město Brno, IČO 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), vyhověl žádosti [REDAKCE]

[REDAKCE] oba zastoupení [REDAKCE]

a společným povolením č.j. MCBS/2020/0158619/MIKI ze dne 02.11.2020 schválil stavební záměr s názvem „Novostavba bytového domu“ ul. Jiříkovského, pozemky p.č. [REDAKCE] obec Brno.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolali účastníci řízení [REDAKCE]

[REDAKCE] všichni zastoupení Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou, advokátem, se sídlem Orlí 483/1, 602 00 Brno (dále jen „odvolatelé“), společným podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 02.12.2020.

Odvolatelé namítají, že jim oznámení o zahájení řízení nebylo řádně doručeno, neboť se podle nich v daném případě nejedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení. Kdyby stavební úřad podle nich nesprávně nezahrnul mezi účastníky řízení i osoby, které jimi nebyly, nepřesáhl by počet účastníků řízení 30 a nebyla by splněna podmínka pro aplikaci ustanovení § 144 správního řádu. Stavebník podle odvolatelů zahrnul mezi účastníky řízení i nemezující sousedy, ti potenciální dotčení nemezujících sousedů nevylučují, chybí však podle nich přezkoumatelná úvaha o tom, že *„je zjevné, že i přes neexistenci společné hranice mohou být práva nemezujícího souseda dotčena“*. Odvolatelé namítají, že nemůže být ponecháno posouzení otázky účastnictví na libovůli stavebníka, resp. stavebního úřadu, a to zejména za situace, kdy je jim rozšíření počtu účastníků ku prospěchu. Odvolatelé mají rovněž za to, že všichni uvedení vlastníci či správci infrastruktury ve vymezeném území nemají svoji infrastrukturu a rovněž by neměli být účastníky řízení.

Pokud by stavební úřad dospěl k opačnému závěru, odvolatelé uvádějí, že jsou si vědomi proběhlé koncentrace řízení, nicméně mají za to, že v souladu s judikaturou by i přesto měl odvolací správní orgán jejich námitky přezkoumat. Dále citují ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a odkazují se na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.12.2016 č.j. 7 As 157/2016.

Odvolatelé upozorňují nato, že sám stavebník v projektové dokumentaci uvádí, že *„okolí je zastavěno neorenesančními a secesními vilami“* nebo *„převládající způsob zastřešení sedlovými střechami odpovídá romantickému pojetí vzniku čtvrti“*. Přes uvedené, stavebník plánuje do území umístit stavbu, která naruší charakter okolní zástavby, a to jak půdorysnými rozměry stavby (masivní krychle), počtem nadzemních podlaží (čtyři) i způsobem jejího zastřešení (na ulici Jiříkovského se nenachází ani jedna stavba s plochou střechou). Charakter okolní zástavby naruší rovněž umožnění parkování osmi aut na pozemku navrhované stavby, a to směrem do ulice, kdy budou všechna viditelná okolojdoucím či jedoucím. A to přesto, že pro ulici Jiříkovského je plánováno zařazení do památkové zóny A, tedy zóny nejprísněji chráněné.

Odvolatelé tak napadají závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje (dále jen „MMB OÚPR“), Kounicova 67, 601 67 Brno, č.j. MMB/0248012/2020/Tem ze dne 10.09.2020, které dospívá k opačným závěrům a záměr shledává přípustným. Odvolatelé s tímto názorem nesouhlasí a žádají přezkum tohoto stanoviska pro rozpor s právními předpisy, a to regulativů Územního plánu města Brna, neboť navržený záměr je v rozporu s pravidly pro stabilizovanou plochu.

V rozporu s regulativy je rovněž stanovisko MMB OÚPR ohledně indexu podlažní plochy (IPP), kdy podle odvolatelů nesedí hodnota IPP navrhovaného projektu. Hrubá navrhovaná podlažní plocha objektu dle odvolatelů není 1013 m², ale 1140,8 (4 x zastavěná plocha domu 285,2 m²), resp. index podlažní plochy nelze přesně zjistit. Součástí projektové dokumentace není jeho výpočet, nelze tak přezkoumatelným způsobem ověřit jeho realitu. Součástí projektové dokumentace není ani výpočet hrubé podlažní plochy všech objektů ve funkční ploše. Vzhledem k marginálním rozdílům skutečné IPP a IPP navrhovaného objektu je dle odvolatelů toto vymezení podstatné. Rovněž není jasné, zda byla do výpočtu zahrnuta plocha stávající garáže na pozemku.

Odvolatelé dále mají za to, že navrhovaná stavba nesplňuje požadavek ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), tj. „*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,Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*“, neboť je vysoká 14,75 m a okna obytných místností budovy č. p. [REDAKCE]. Stránice se nacházejí v kratší vzdálenosti. Umístění je tak v rozporu s právními předpisy a odvolací správní orgán by k tomu měl přihlédnout.

V závěru odvolání odvolatelé navrhuji, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému pojednání.

Stavební úřad v rámci své povinnosti podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu opatřením ze dne 05.01.2021 vyrozuměl zákonným způsobem o podaném odvolání ostatní účastníky řízení a vyzval je k vyjádření se k jeho obsahu nejpozději do 10 dnů ode dne doručení tohoto opatření. Tohoto práva využili žadatelé, [REDAKCE]

Následně stavební úřad podle ustanovení § 88 odst. 1 správního řádu předložil odvolání, včetně spisového materiálu k předmětné věci, odvolacímu správnímu orgánu k přezkoumání.

Odvolací správní orgán nejprve ověřil, zda odvolání je podáno účastníky řízení ve lhůtě k tomu určené. Z předloženého spisu lze zjistit, že odvolatelům přiznal stavební úřad postavení účastníků řízení podle ustanovení § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Napadené rozhodnutí jim bylo doručováno veřejnou vyhláškou, a to tak, že bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMČ města Brna, Brno – střed, dne 04.11.2020 a sejmuto dne 23.11.2020. Po stejnou dobu bylo rozhodnutí zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Napadené rozhodnutí tedy bylo odvolatelům (účastníkům podle § 94k písm. e) stavebního zákona) v souladu s ustanovením § 25 odst. 2 správního řádu doručeno dne 19.11.2020. V souladu s ustanovením § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, o čemž byli účastníci řízení poučeni v napadeném rozhodnutí. Patnáctidenní lhůta pro podání odvolání začala v případě odvolatelů běžet dne 20.11.2020 a skončila dne 04.12.2020. Odvolání bylo na ÚMČ města Brna, Brno – střed, doručeno formou datové zprávy dne 02.12.2020. Z uvedeného je zcela zřejmé, že odvolání je odvoláním řádným, podaným v zákonné lhůtě.

Vzhledem k tomu, že odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska MMB OÚPR č.j. MMB/0248012/2020/Tem ze dne 10.09.2020, které bylo podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí, postupoval odvolací správní orgán tak, jak mu ukládá ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu, které stanoví, že „*jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska*“ a opatřením č.j. MMB/0089189/2021 ze dne 19.02.2021 požádal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Krajský úřad“), Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno, o potvrzení nebo změnu tohoto závazného stanoviska. O tomto postupu vyrozuměl účastníky řízení opatřením č.j. MMB/0090413/2021 ze dne 23.02.2021 s tím, že po dobu vyřízení věci nadřízeným správním orgánem, tj. Krajským úřadem, lhůta pro vydání rozhodnutí o odvolání neběží. Dne 02.06.2021 obdržel odvolací správní orgán závazné stanovisko Krajského úřadu č.j. JMK 74659/2021/OÚPSŘ ze dne 19.05.2021, kterým bylo potvrzeno výše uvedené závazné stanovisko MMB OÚPR.

Odvolací správní orgán tak splnil zákonem stanovenou součinnost s příslušným nadřízeným správním orgánem a po obdržení jeho stanoviska pokračoval v odvolacím řízení. Následně přistoupil k aplikaci

ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu a opatřením č.j. MMB/0290827/2021 ze dne 04.06.2021 oznámil účastníkům řízení, že jsou shromážděny podklady pro rozhodnutí a že mají možnost se s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení tohoto sdělení. Práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí v odvolacím řízení žádný z účastníků řízení nevyužil.

Podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Odvolací správní orgán tedy dále přistoupil k přezkoumání předloženého spisu z hledisek ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a shledal následující.

Klíčovou otázkou, na kterou je nutné najít jednoznačnou odpověď a která je i obsahem podaného odvolání je, zda se v daném případě jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení a bylo tedy možné doručovat písemnosti veřejnou vyhláškou.

Přesné určení okruhu účastníků řízení je předpokladem řádného provedení každého správního řízení. Nejde přitom jen o formalitu, neboť účastníci řízení musí mít vždy možnost uplatňovat svá procesní práva a k řízení se vyjadřovat. Stavební zákon pracuje s vymezením účastníků řízení ve vztahu k tomu, jaká práva a povinnosti jim v rámci řízení vznikají, ale rovněž i jakým způsobem jim budou doručovány dokumenty v rámci řízení a jakým způsobem mají být v těchto listinách identifikováni. Řízení s velkým počtem účastníků není stavebním zákonem vymezeno, a proto se uplatní úprava podle § 144 správního řádu. Podle § 144 správního řádu se řízením s velkým počtem účastníků rozumí řízení s více než 30 účastníky (tj. 31 a více).

Povinnost řádně stanovit okruh účastníků je uložena stavebnímu úřadu, který správní řízení vede. Úvahy, které ho ke stanovení (vymezení) okruhu účastníků řízení vedly, musí být uvedeny v odůvodnění rozhodnutí ve věci.

Při úvaze o okruhu účastníků společného územního a stavebního řízení musí stavební úřad posoudit konkrétní okolnosti, jednak z hlediska umístění stavby, které vyžaduje komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů, neboť v úvahu přichází u vlastníků sousedních staveb a pozemků dotčení nejrůznějšího druhu a dále z hlediska jejího povolení, které vyžaduje posouzení konkrétních okolností, které plynou ze způsobu, jakým má být stavba prováděna, a jeho dopadech na okolí. Musí přitom vždy upřednostnit širší výklad neurčitého právního pojmu „přímé dotčení“, neboť jen takový výklad lze považovat za souladný s ústavním pořádkem.

Stavební úřad při stanovení účastníků řízení správně aplikoval ustanovení § 94k stavebního zákona. Z odůvodnění rozhodnutí však není zřejmé, proč v něm vyjmenovaným účastníkům řízení toto postavení přiznal, resp. čím (jakým vlivem) může být jejich vlastnické nebo jiné věcné právo napadeným rozhodnutím přímo dotčeno. Stavební úřad například za účastníka řízení pojal podle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona společnost GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2854/43, 130 00 Praha. Tato společnost však byla ke dni 02.01.2015 vymazána z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, neboť v důsledku realizace fúze sloučením došlo k jejímu zániku a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha. Obsahem spisu je vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. zn. E25688/20 ze dne 15.06.2020, ze kterého vyplývá, že předmětným záměrem nedojde ke kolizi s technickou infrastrukturou ve vlastnictví této společnosti. Z jakého titulu tedy stavební úřad přiznal postavení účastníka řízení již neexistující společnosti není možné z odůvodnění napadeného rozhodnutí zjistit. Dále je nutné upozornit na skutečnost, že pokud je účastníkem řízení statutární město Brno z titulu vlastnictví pozemku, vodovodu a kanalizace, komunikace a veřejného osvětlení a dále v řízení vystupuje jako obec (§ 94k písm. b) stavebního řízení), je nutné ho posuzovat jako jednoho účastníka řízení, byť správu citovaného majetku vykonávají různé subjekty (Magistrát města Brna, majetkový odbor, Magistrát města Brna, Odbor investiční, Brněnské komunikace, a.s., a Technické sítě Brno, a.s.).

Ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona praví, že *účastníkem společného územního a stavebního řízení je vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem,*

nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomu pozemku. Z formulace ustanovení vyplývá, že pokud má někdo k pozemku, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn, jiné věcné právo, je účastníkem vždy bez ohledu na skutečnost, zda toto právo může být společným povolením přímo dotčeno.

Stavební úřad dále přiznal postavení účastníka řízení společnosti E.ON Distribuce, a.s., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice (na základě fúze došlo s účinností od 01.01.2021 ke změně názvu a sídla společnosti na EG.D., a.s., IČ: 28085400, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno). Byť to ze spisu nelze zjistit, lze se domnívat, že této společnosti bylo přiznáno postavení účastníka řízení z titulu připojení nové stavby na stávající rozvod nn. I když je ve výroku napadeného rozhodnutí uvedeno, že přípojka silnoproudu je stávající, obsahem spisu musí být vyjádření vlastníka této technické infrastruktury, a to v souladu s ustanovením § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Může totiž nastat situace, že stávající přípojka nemusí být dostatečně kapacitní pro připojení nové stavby. Vyjádření vlastníka vedení nn však součástí spisu není.

Na klíčovou otázku tedy není možné jednoznačně odpovědět vzhledem k absolutně nepřezkoumatelnému vymezení účastníků řízení. V navazujícím řízení musí stavební úřad znovu prověřit okruh účastníků řízení, přezkoumatelný způsobem ho odůvodnit a podle počtu účastníků zvolit zákonný způsob doručování písemností.

V průběhu odvolacího řízení bylo zjištěno, že odvolání není důvodné v té části, ve které napadá závazné stanovisko MMB OÚPR. Krajský úřad v potvrzujícím závazném stanovisku ověřil, že v přezkoumávaném závazném stanovisku jsou ve vztahu k územnímu plánu schválenému dne 03.11.1994, ve znění platných změn a doplňků, a ve vztahu k obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, v platném znění, uvedeny podstatné údaje o území a podmínky využití území, dle kterých MMB OÚPR hodnotil přípustnost stavby. Krajský úřad přezkoumal obsah posouzení závazného stanoviska a ztotožnil se s jeho závěrem, že záměr je umístěn ve stabilizované funkční ploše čistého bydlení BC, v nichž je přípustné umístění objektů pro bydlení. Zařízení technické vybavenosti zajišťující bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, vedení podzemních inženýrských sítí i přípojky technické infrastruktury jsou ve funkčních plochách BC přípustné. Dále krajský úřad vlastním výpočtem ověřil, zda-li je záměr v souladu se závazným regulativem pro funkční plochu BC, dle kterého musí být podíl hrubé podlažní plochy bydlení větší než 80%. Krajským úřadem zjištěná hrubá podlažní plocha domu je 1018 m². Dvě ubytovací jednotky označené B, C o velikosti 3 + kk generují hrubou podlažní plochu 195 m², což představuje 19,1% hrubé podlažní plochy domu, tzn. že je zachován podíl hrubé podlažní plochy bydlení 80%. Krajský úřad dále přezkoumal posouzení závazného stanoviska z hlediska prostorových regulativů stabilizované plochy BC. Zjistil, že MMB OÚPR v závazném stanovisku akceptoval údaje projektanta stavby o stávající míře stavebního využití plochy a navržené míře využití disponibilních pozemků záměru, aniž si ověřil správnost výpočtu stávajícího IPP plochy. Z tohoto důvodu krajský úřad provedl vlastní výpočet IPP plochy a ověřil také IPP záměru:

Posuzovaná funkční plocha pro výpočet skutečného IPP tvoří předmětná plocha BC (podle územního plánu má výměru 10 066,3 m²), kterou je nutné zmenšit o plochu disponibilních pozemků stavebníka par. č. [REDACTED] (223 m²) a par. č. [REDACTED] (924 m²) [REDACTED], tj. celkem 1147 m². Posuzovaná část plochy BC má výměru: 10 066,3 m² - 1147 m² = 8 919,3 m². S využitím metodiky územního plánu pro výpočet IPP, dat z katastru nemovitostí, leteckých, panoramatických a 3D snímků krajský úřad zjistil, že HPP existující zástavby v posuzované ploše BC má výměru cca 5 892 m². V ploše BC nejsou žádné proluky ovlivňující výpočet IPP plochy. Na základě výše uvedených údajů krajský úřad vlastním výpočtem ověřil, že skutečný IPP pro existující zástavbu v předmětné funkční ploše BC má orientační hodnotu 0,66, tj. zaokrouhleno na 0,7. (HPP existující zástavby/posuzovaná plocha BC bez pozemků stavebníka, tj. 5 892 m²/8 919,3 m² = 0,66). MMB OÚPR uvádí v závazném stanovisku skutečnou hodnotu zástavby IPP = 0,8, projektant uvádí v dokumentaci hodnotu 0,89. Krajský úřad dále vlastním výpočtem ověřil hodnotu IPP záměru = 0,8 uvedenou v závazném stanovisku MMB OÚPR (projektant uvádí hodnotu 0,88) a dospěl k IPP záměru = 0,9 (IPP záměru = HPP záměru/plocha

pozemků záměru, tj. $1042 \text{ m}^2 / 1147 \text{ m}^2 = 0,9$). Do výpočtu krajský úřad rovněž zahrnul hrubou podlažní plochu stávající garáže umístěné na pozemku p.č. [REDAKCE], která dle dokumentace není určena k demolicí a zůstává zachována. Po porovnání obou hodnot IPP krajský úřad konstatuje, že navržený záměr generuje srovnatelnou míru zastavění vůči svým disponibilním pozemkům jako okolní zástavba v dané funkční ploše. Krajský úřad konstatuje, že dle regulativů ÚPmB, čl. 8 Míra stavebního využití, má zjištěná hodnota IPP stabilizované funkční plochy pouze orientační charakter, nejedná se o závazný regulativ, proto krajský úřad dále zkoumal, zda-li posuzovaný záměr nenaruší charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry, počtem nadzemních podlaží a způsobem zastřešení). Pozemky pro výstavbu se nachází v rezidenční vilové Masarykově čtvrti, která je charakteristická architekturou jak secesní či historizující, tak především meziválečnou funkcionalistickou. Rozprostírá se v katastrálním území Stránice, jehož hranici tvoří okraj Wilsonova lesa, Kraví hora, ul. Preslova a ul. Tvrdého. Krajský úřad je toho názoru, že záměr je třeba posuzovat v širším kontextu rezidenční čtvrti a nelze jej porovnávat jen s nejbližší zástavbou dotčeného bloku tvořeného ulicemi Jiřkovského – Všetickova – Zachova, ve kterém se nachází 14 domů postavených v historizujícím stylu se sedlovými střechami. Masarykova čtvrť je rovněž zastoupena vilami z funkcionalistického období s plochými střechami, jako příklady lze uvést objekty na adresách [REDAKCE]

(v k.ú. Staré Brno), ale rovněž stavbami soudobé architektury s plochými střechami v nejbližším okolí, např. [REDAKCE]. Bytové a rodinné domy s plochými střechami se rovněž masivně stavěly v 70. letech minulého století, z tohoto období je v Masarykově čtvrti zastoupena rozsáhlá výstavba např. na ulicích Preslova, Neumannova, Rezkova, Bohuslava Martinů. Krajský úřad konstatuje, že ploché střechy nejsou v dotčené lokalitě cizorodým architektonickým prvkem, neboť se zde vyskytují jak původní funkcionalistické vily i objekty novodobé moderní architektury, pro něž je tento způsob zastřešení charakteristický obzvláště v městské zástavbě. Projektant uvádí, že vila [REDAKCE] prošla v minulosti nevhodnými stavebními úpravami vedoucími k razantnímu oslabení původnosti a architektonické kvality a objekt nesplňuje investory představy o stavebním programu. Pokud tedy není záměrem stavebníka původní historický objekt zrekonstruovat, ale na jeho místě postavit objekt nový je žádoucí, aby byl zrealizován ve stylu soudobé kvalitní moderní architektury a nenapodoboval původní historické styly. Na základě výše uvedeného krajský úřad naznal, že navržená novostavba i způsob zastřešení plochou střechou navazuje v této lokalitě na tradice brněnského funkcionalismu z 20. a 30. let minulého století a je v souladu se současnými trendy architektury. Charakter okolní zástavby tímto záměrem nebude narušen. Krajský úřad rovněž posoudil půdorysné rozměry navrženého záměru, kdy porovnal zastavěnou plochu stávajícího domu [REDAKCE] a konstatuje, že novostavba bude mít mírně větší zastavěnou plochu (285 m^2) než původní objekt (223 m^2). Výška stavby bude o cca 1,6 m vyšší než hřeben střechy původního domu s tím, že 4.NP je navrženo ustupující, aby byla opticky zmenšena hmota domu při pohledu z ulice. Jednotlivá nadzemní podlaží novostavby mají světlou výšku místností 2800 mm. V původní historické zástavbě měly obytné budovy standardně větší konstrukční i světlou výšku místností, než se používání v současné době. K této skutečnosti rovněž krajský úřad přihlédl při posouzení záměru z hlediska jeho celkové výšky a podlažnosti a dospěl k závěru, že navržený záměr je svými půdorysnými rozměry a podlažností úměrný okolní zástavbě. Krajský úřad uvádí, že výška zástavby je rovněž v souladu s platnou územní studií Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu, které slouží jako podklad pro prostorovou regulaci z hlediska výšky zástavby (podrobný popis regulativů je uveden níže).

Posouzení vlivu stavby na podmínky pro využívání sousedních nemovitostí, které územní plán v rámci prostorových regulativů požaduje, je nutno provést výhradně v kontextu a měřítku stanovené urbanistické koncepce. MMB OÚPR jako orgán územního plánování sleduje při posuzování konkrétních stavebních záměrů především komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území, vliv jednotlivých stavebních záměrů na využitelnost navazujícího území, provázanost záměrů se stávající či navrženou veřejnou infrastrukturou. Koordinuje soukromé a veřejné stavební záměry a přihlíží k pořadí provádění změn v území. V tomto smyslu lze konstatovat, že záměr ve stabilizované funkční ploše s vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou nemá negativní vliv na účelné využití a prostorové uspořádání území ani na

využitelnost navazujícího, rovněž stabilizovaného území. Územní plán sice stanoví, že záměry jsou nepřipustné, pokud „svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebně technickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby a provozovanou činnost, pokud mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí a pokud nemají zajištěno odpovídající odstavování vozidel“ (viz část II. Zásady regulace území, kap. 1 Prostorové uspořádání území města), ovšem posouzení takto formulovaných územně technických podmínek orgánu územního plánování věcně nepřísluší. Orgán územního plánování není ze zákona kompetentní k tomu, aby předjímal či hodnotil možné negativní vlivy staveb na okolí, jež jsou vyvolané nedodržením obecných požadavků na umístění staveb a na vzájemné odstupy staveb, na ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, na denní osvětlení budov, větrání, vytápění, proslunění obytných a pobytových místností, na dopravu v klidu, ochranu proti hluku a vibracím apod. Posouzení souladu stavby s uvedenými požadavky na využívání území a na stavby ve smyslu prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) náleží stavebnímu úřadu, který o stavbě rozhoduje v součinnosti s dalšími dotčenými orgány.

Krajský úřad dále ověřil, že pro předmětnou funkční plochu BC nebyla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace – regulační plán. Další prostorové regulace a informace o území vyplývají z územně plánovacích podkladů (dále také „ÚPP“), zejména z platné územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu, dle které je lokalita Masarykova čtvrť součástí stabilizované zóny č. 82, ve které není možné stavět výškové budovy a stávající výškovou hladinu není možné libovolně zvyšovat. Dle tabulky „Výškové hladiny zástavby“ je v lokalitě č. 82 nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy + 18, 2 m, maximální povolená hodnota + 29,4 m a minimální povolená hodnota + 3,0 m. Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaný objekt s výškou + 14,75 m od ± 0,000 (= úroveň podlahy v 1.NP), je v souladu s touto studií. Dalším ÚPP je územní studie Výškové zónování pro Územní plán města Brna, dle které je řešené území umístěno ve stabilizované stavební zóně. Krajský úřad ověřil, že MMB OÚPR uvedl v závazném stanovisku veškeré podstatné údaje vyplývající z platných ÚPP.

MMB OÚPR vyhodnotil v závazném stanovisku soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 stavebního zákona a uvedl, že „při posouzení předloženého záměru bylo sledováno zejména, zda je umístění navrhované stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území. Navrhovaný záměr naplňuje požadavky na hospodárné využívání území s využitím existující veřejné dopravní a technické infrastruktury. Na základě uvedeného dospěl MMB OÚPR k názoru, že navrhovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.“

Krajský úřad přezkoumal závěr závazného stanoviska a ztotožňuje se s ním. Ověřil, že MMB OÚPR dostatečně posoudil soulad záměru s charakterem zástavby a území již v rámci vyhodnocení z hlediska územního plánu.

K námitce odvolatelů, že „stavebník plánuje do území umístit stavbu, která naruší charakter okolní zástavby, a to jak půdorysnými rozměry stavby (masivní krychle), počtem nadzemních podlaží (čtyři) i způsobem jejího zastřešení (na ulici Jiříkovského se nenachází ani jedna stavba s plochou střechou)...“, krajský úřad uvádí, že tyto námitky odvolatelů proti údajnému nesouladu záměru s územním plánem jsou ve výše uvedeném vyhodnocení záměru posouzeny a vyvráceny. Dle výše uvedeného je umístění novostavby bytového domu v souladu s územním plánem a jedná se ze strany vlastníka předmětných pozemků o výkon jeho vlastnického práva v mezích přípustných podle ÚPmB. V závěru krajský úřad uvádí, že z výše uvedených skutečností vyplývají důvody pro potvrzení závazného stanoviska podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Odvolací správní orgán dále zjistil, že stavební úřad v odůvodnění napadené rozhodnutí popsal proces provedení společného řízení, byť nedostatečně (viz výše) označil účastníky společného řízení podle ustanovení § 94k stavebního zákona a vypsál doklady předložené k žádosti. Ve společném řízení je stavební úřad povinen posoudit předloženou žádost podle požadavků ustanovení § 94o stavebního zákona. Jelikož je

naplnění požadavků citovaného ustanovení základním předpokladem pro schválení požadovaného záměru ve společném územním a stavebním řízení, je logicky vyhodnocení naplnění těchto požadavků zásadní částí odůvodnění společného povolení. Stavební úřad tyto jednotlivé požadavky v napadeném rozhodnutí nevyhodnotil způsobem, který by umožnil odvolacímu správnímu orgánu posoudit, zda jeho úvahy nevybočují z mezí stanovených zákonem.

Stavební úřad pouze odcitoval požadavky ustanovení § 94o odst. 1, odst. 2 a 3 stavebního zákona. Ve vztahu k dokumentaci mimo jiné uvedl, že splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb. a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Stavební úřad tedy použil obecné proklamace bez aplikace na projednávanou věc, odůvodnění je v tomto směru nepřezkoumatelné.

V odvolání odvolatelé namítají, že navrhovaná stavba nesplňuje požadavek ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého *„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 nepatří pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“* Namítají, že navrhovaná stavba je vysoká 14,75 m a okna obytných místností domu [redacted] se nacházejí v kratší vzdálenosti.

Z volně přístupných internetových aplikací (např. www.mapy.cz) nelze zjistit (z důvodu množství vzrostlé zeleně), zda se skutečně ve stěně domu [redacted] orientované směrem k navrhované novostavbě nachází okna obytných místností. Z projektové dokumentace, která je součástí předloženého spisu, je však evidentní, že ve stěně navrhovaného bytového domu orientované směrem k [redacted] okna obytných místností jsou (ve 4.NP) a je tedy nutné na daný případ aplikovat odvolateli namítané ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Porovnáním mapových portálů a projektové dokumentace je zřejmé, že stěna navrhovaného bytového domu je vyšší než stěna stávající domu. Výška stěny (včetně ustupující části – 4.NP) od upraveného terénu je 16,49 m. Podle ustanovení § 25 odst. 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace. Vzdálenost mezi navrhovaným bytovým domem a stávající stavbou č.p. [redacted] je podle koordinační situace 10,8 m. Ustanovením § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. předepsaná vzdálenost dodržena v daném případě není. To by bylo možné pouze v případě, že by se jednalo o stavbu umístovanou v proluce. K umístování staveb v prolukách existuje metodická pomůcka zveřejněná na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj, ze které vyplývá následující.

Smyslem ustanovení obsahujících pojem „proluka“, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou (budovou) při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění) včetně zajištění nerušeného užívání sousedních staveb a pozemků. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. Proluka musí být v každém případě prolukou mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Zásadní pro posuzování návrhu zástavby proluky je posouzení vzájemných odstupů budov a vlivu navrhované stavby na stínění okolních budov. Podstatná je návaznost ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., přičemž ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutno uplatňovat rovněž v souvislosti s ustanovením § 25 odst. 1 této vyhlášky, které v obecné rovině stanovuje: *„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.“* Na stavbu umístovanou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4

vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základním požadavkem však je, že se umisťovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umisťované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umisťování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby). Pokud se umisťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“.

Stávající zástavba v ulici Jiříkovského a navazující zástavba v ulici Zachova je tvořena stavbami pro bydlení zastřešenými šikmými střechami se dvěma nadzemními podlažními, některé s obytným podkrovím. Zastavěná plocha sousedních staveb, které mohou být novostavbou ovlivněny z hlediska těch atributů, na které ustanovení o odstupu cílí, je v rozpětí cca od 158 m² do 210 m².

Okolní stavby jsou objemově členité, například jsou kombinovány tak, že jsou z části jednopodlažní a z části dvoupodlažní. Nemají jednolitý objem, ale jsou členěny například rizalitem nebo rizalitem v kombinaci s ustupujícím podlažím. Navrhovaný bytový dům má oproti stávající zástavbě větší zastavěnou plochu 285 m². Vzhledem ke zastřešení plochou střechou, čtyřem nadzemním podlažím, byť čtvrté je ustupující a fasáda členěna lodžiemi, působí oproti stávající zástavbě masivně.

Odvolací správní orgán tedy dospěl k závěru, že se v daném případě sice jedná o zástavbu proluky, neboť navrhovaný bytový dům nahradí původní stavbu pro bydlení, nejedná se však o doplnění stávající souvislé zástavby o stejnorodou část. Odvolateli namítané ustanovení, věta první, je tedy nutné na daný případ aplikovat, a to nejen ve vazbě na stavbu na pozemku p.č. [REDAKCE] ale i ve vazbě na stavby na pozemcích p.č. [REDAKCE].

Odvolací správní orgán považuje za nutné upozornit na skutečnost, že v souladu s ustanovením § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je možné v odůvodněných případech z ustanovení § 25 odst. 4 povolit výjimku. Předpokladem pro možnost udělení výjimky je mimo jiné dodržení obecných požadavků na odstupy staveb dle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V této souvislosti je nutné upozornit na ustanovení § 11 až 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., které stanoví požadavky na vlastnosti staveb týkající se denního osvětlení a proslunění, a to nejen ve vztahu k navrhované stavbě, ale i ve vztahu k okolní zástavbě. Citovaná ustanovení požadují řešit požadavky v souladu s normovými hodnotami. Normovou hodnotou se rozumí technický požadavek (zejména limitní hodnota, návrhová metoda, národně stanovené parametry, technické vlastnosti konstrukcí a technických zařízení), obsažený v příslušné technické normě, jehož dodržení se považuje za splnění požadavků konkrétního ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb. Souhrnná technická zpráva sice obsahuje v bodě B.2.10 část označenou „Osvětlení a proslunění“, tu však za prokázání splnění požadavků ustanoveními § 11 odst. 1, 2 a 4 a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb. považovat nelze. Citovaná ustanovení stanoví požadavky na denní osvětlení navrhované stavby a jejího vlivu na okolní zástavbu. V případě navrhované stavby je ve zprávě v souvislosti s osvětlením uvedeno, že „*velikosti okenních otvorů v obytných místnostech musejí být rovny nejméně jedné desetině podlahové plochy místnosti (10%)*“. To je však pouze část jedné z podmínek (navíc nepřesně formulovaná) pro posuzování proslunění obytných místností dle čl. 4.3.2. písm. a) ČSN 73 4301 Obytné budovy (ve znění změn Z1 – Z4), nikoliv jejich denního osvětlení. Tvzení ze závěru této části souhrnné technické zprávy, že navrhovaná novostavba nezhorší osvětlení okolních domů, není žádným způsobem prokázáno. Posouzení vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu z hlediska denního osvětlení a rovněž tak posouzení, zda vlastní navrhovaná stavba splňuje normové hodnoty denního osvětlení, musí být provedeno výpočtem v souladu ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov Část 1: Základní požadavky (ve znění změn Z1 – Z3), ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení budov Část 2: Denní osvětlení obytných budov (ve znění Opravy 1 a změny Z1), ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov. Posuzovat je nutné nejen obytné místnosti, ale i místnosti pobytové.

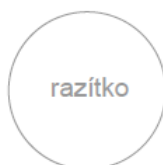
V souhrnné technické zprávě je dále uvedeno, že ubytovací jednotky B a C orientované na severo-západ splňují požadavky na osvětlení, ale nesplňují požadované minuty proslunění. Ani tato tvrzení nejsou prokázána. Při posuzování proslunění (jak vlastní stavby, tak jejího vlivu na okolní zástavbu) je třeba postupovat podle ČSN 73 4301 Obytné budovy (ve znění změn Z1 – Z4) a ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov.

Odvolací správní orgán posoudil předmětnou záležitost a na základě uvedených skutečností rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

S vědomím uvedeného pochybení v odůvodnění stanoveného okruhu účastníků společného řízení stavebním úřadem, dále s ohledem na ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu, že rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům řízení uvedeným v ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu a vzhledem k tomu, že se věc vrací k novému projednání a že okruh účastníků řízení má stanovit a odůvodnit prvostupňový správní orgán (viz ustanovení § 69 odst. 2 správního řádu), převzal odvolací správní orgán účastníky řízení z rozdělovníku napadeného rozhodnutí s tím rozdílem, že v případě E.ON Distribuce, a.s., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice došlo na základě fúze s účinností od 01.01.2021 ke změně názvu a sídla společnosti na EG.D., a.s., IČ: 28085400, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno a v případě GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2854/43, 130 00 Praha, došlo ke dni 02.01.2015 v důsledku realizace fúze sloučením došlo k jejímu zániku a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1 148 00 Praha.

Poučení

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.



JUDr. Eva Řehořková
vedoucí Odboru územního a stavebního řízení

POČET LISTŮ: 06

OBDRŽÍ:

Stavebník – doručí se jednotlivě

- [REDACTED]
- [REDACTED] zastoupená JUDr. Viktorem Štěpánem, advokátem, Lidická 1023/63c, 602 00 Brno, IDDS: xmehvwh

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn - doručí se jednotlivě

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno zastoupené starostou MČ Brno – střed

Ostatní účastníci řízení dle ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona - doručí se jednotlivě

- Statutární město Brno, zastoupené Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

Ostatní účastníci řízení dle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a k sousedním stavbám (dle ustanovení § 94l odst. 3 stavebního zákona se účastníci řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí):
 - o Vlastníci pozemků [redacted] obec Brno
 - o Vlastníci staveb s č.p. [redacted] obec Brno
 - o Vlastníci staveb bez č.p. na pozemcích [redacted] obec Brno
- *Vlastníci a správci dopravní, technické a inženýrské infrastruktury*
 - Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno
 - CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
 - Dial Telecom, a.s., Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha
 - EG.D., a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
 - T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1 148 00 Praha
 - České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha
 - GridServices, s.r.o., Plynářská 499/1, 602 00 Brno
 - Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
 - Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno
 - Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno

Na vědomí

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

Dále:

- **Úřední deska Magistrátu města Brna:**

Rozhodnutí bude vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně bude zveřejněno po stejnou dobu způsobem umožňujícím dálkový přístup.

- **ÚMČ města Brna, Brno – střed:**

Rozhodnutí vyvěste pro informaci na úřední desku ÚMČ města Brna, Brno – střed, po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně rozhodnutí zveřejněte po stejnou dobu způsobem umožňujícím dálkový přístup. Poté ho ihned, s doložkou o vyvěšení, vraťte Odboru územního a stavebního řízení MMB.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění umožňující dálkový přístup ukončeno dne:

KOPIE:

- ÚMČ města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, pracoviště Měnínská 4, 601 92 Brno + spis

SPIS