

**Úřad městské části města Brna, Brno –sever  
Odbor stavební a investiční  
Bratislavská 70  
601 47 Brno**

**Ke sp.zn.: STU/04/1001817  
K č.j. : MCBSev/002065/11**

**Věc : Odvolání účastníka řízení proti rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 258  
(Obytný soubor NOVÉ MAJDALENKY, Bytový dům D)**

Rozhodnutí stavebního úřadu o změně územního rozhodnutí č. 258 je v rozporu s právními předpisy, neboť spočívá na nesprávně posouzených právních otázkách. Rozhodnutí stavebního úřadu je také nepřezkoumatelné, neboť se nevypořádalo se všemi námitkami uplatněnými účastníky řízení. Řízení o změně územního rozhodnutí č. 258 bylo také zatíženo podstatnými vadami řízení, které měly vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy i na jeho věcnou správnost. Ze všech výše uvedených důvodů navrhuje, aby odvolací orgán napadené správní rozhodnutí zrušil a řízení zastavil, nebo napadené správní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu se závazným právním názorem na zamítnutí žádosti o změnu územního rozhodnutí č. 258, případně aby napadené správní rozhodnutí změnil tak, že návrh žadatele na změnu územního rozhodnutí č. 258 se zamítá.

#### Oprávněnost požadavku na změnu územního rozhodnutí

První odvolací námitkou odvolatel brojí proti nesprávnému posouzení otázky oprávněnosti požadavku na změnu územního rozhodnutí č. 258. Stavební úřad ve svém rozhodnutí posuzoval oprávněnost požadavku na změnu vydaného územního rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Odůvodnění změny funkčního určení a objemu stavby původního objektu „D“ vyhodnotil stavební úřad na základě podané žádosti stavebníka jako relevantní ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona. Tento nesprávný závěr stavebního úřadu způsobil rozpor napadeného rozhodnutí s právními předpisy, a to s ustanovením § 94 odst. 1 stavebního zákona.

Ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona upravuje, že územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny.

Stavební úřad považoval za důvod pro aplikaci ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona v posuzované věci změnu jiných podkladů pro územní rozhodnutí a změnu podmínek v území. Za změnu jiných podkladů pro územní rozhodnutí považoval stavební úřad zřejmě dokumentaci k novému záměru stavebníka a za změnu podmínek v území nenaplnění původních předpokladů pro zřízení provozů v uspořádání dle přání jednotlivých klientů z důvodu změny socioekonomických podmínek. Uvedené důvody však neumožňují aplikaci ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona. Za změnu jiných podkladů pro územní rozhodnutí nelze považovat oznámení stavebníka o upuštění od původně projednaného a umístěného záměru a předložení záměru nového. Za změnu podmínek v území nelze zase považovat špatnou ekonomickou situaci jednotlivých klientů stavebníka. Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 258 je v tomto ohledu v rozporu s právními předpisy (ustanovení § 94 odst. 1 na posuzovanou věc nelze aplikovat) a je nutné jej zrušit a řízení zastavit.

K argumentaci uvedené v žádosti stavebníka odvolatel podotýká, že využití území doplněním obytného souboru o další bytový dům považuje jako efektivní pouze stavebník. Jediná efektivita spočívá v jeho větším zisku při realizaci bytového domu namísto realizace objektu sloužícího pro obchod a služby. Přestože předmětná funkční plocha je určená územně plánovací dokumentací převážně pro obchod a služby, stavebník zde v posledních několika letech realizoval již několik bytových domů.

Také argumentace stavebníka, že za posledních 20 let došlo k zásadní změně požadavků obyvatel velkých obytných souborů na veřejnou vybavenost, kdy řada potřeb je uspokojována mimo hranice sídliště, je mimo realitu. Potřeby jsou uspokojovány mimo hranice obytných souborů právě v důsledku selhání orgánů územního plánování a stavebního řádu pod tlaky investorů, nikoliv z důvodů přání obyvatel velkých obytných celků mít dětská hřiště, obchody, služby a zeleň mimo své obytné celky.

V této souvislosti je vhodné poukázat také na nesprávný závěr stavebního úřadu, že se jedná o změnu části dříve vydaného územního rozhodnutí, které platnosti nepozbylo, neboť stavba již byla prokazatelně zahájena. Stavba objektu „D“ nebyla zahájena (stavby ostatních bytových objektů již zase byly kolaudovány), proto územní rozhodnutí týkající se tohoto objektu již nelze změnit. Navíc podle ustanovení § 93 odst. 5 stavebního zákona pozbývá územní rozhodnutí platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje. Ze žádosti stavebníka ze dne 20.10.2010 jednoznačně vyplývá upuštění od původního záměru výstavby objektu „D“.

#### Soulad s vydanou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování

Další odvolací námitka směřuje proti nesprávnému právnímu posouzení otázek souladu záměru stavebníka s vydanou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Ustanovení § 90 stavebního zákona zavazuje stavební úřad mimo jiné také k tomu, aby posoudil, zda záměr žadatele je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací a v souladu s cíli a záměry územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Územně plánovací dokumentace, zde Územní plán města Brna, musí být tedy v územním řízení respektován, a je otázkou posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí, zda územní rozhodnutí platné územně plánovací dokumentací a cílům a úkolům územního plánování odpovídá.

Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 258 je však s vydanou územně plánovací dokumentací – Územním plánem města Brna v rozporu v regulativu funkčního uspořádání území týkající se funkční plochy SO (smíšené plochy obchodu a služeb).

Dle Územního plánu města Brna je pozemek navržený k zástavbě Bytovým domem D – parc. č. 902/439 v k.ú. Lesná, obec Brno, určen jako návrhová plocha SO s regulativem IPP (index podlažních ploch) 1,3.

Příloha č. 1 vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 upravuje, že smíšené plochy obchodu a služeb slouží **převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy**, které podstatně neruší bydlení. Uvedené základní kritérium pro umístění staveb do funkční plochy SO je v Příloze č. 1 vyhlášky doplněno o další přípustné stavby v uvedené funkční ploše. Mimo jiné také o stavby pro bydlení, avšak s omezením max. do 50% výměry funkční plochy.

Rozhodnutí stavebního úřadu o umístění Bytového domu D je v rozporu s regulativem pro funkční plochy SO, kdy sice splňuje jedno z kritérií regulativu, a sice, že stavby pro bydlení jsou přípustné v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy, ale nespĺňuje prvotní a základní kritérium regulativu funkční plochy SO, že tyto funkční plochy slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. Smyslem tohoto základního kritéria regulativu je zcela zřejmě to, aby v uvedené funkční ploše podlažně převažovaly obchodní a servisní provozovny a administrativa a nikoliv bytové plochy. Do uvedené funkční plochy tak nelze nejprve umístit stavbu bytového domu, neboť by nebylo naplněno prvotní a základní kritérium regulativu, že tyto funkční plochy slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy. Z argumentace, že v budoucnu budou doplněny plochy pro obchod a služby je zřejmé, že regulativ by nebyl umístěním Bytového domu D naplněn, pouze by možná někdy v budoucnu mohl být uveden do souladu s územně plánovací dokumentací, nikoliv však jak vyžaduje stavební zákon již v době nabytí právní moci napadeného rozhodnutí. Navíc v nyní posuzované věci již do předmětné funkční plochy nelze umístit z důvodu zákonné úpravy vzájemných odstupů staveb další objekty, které by dodatečně umožnily splnění závazných regulativů Územního plánu města Brna, tak aby převažovaly v uvedené funkční ploše podlažně obchodní a servisní provozovny a administrativa. Rozhodující pro nyní posuzovaný záměr je tak nejen umístění bytového domu v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy, ale také převaha podlažních ploch pro obchodní a servisní provozovny a administrativu v dotčené funkční ploše SO.

Nelze přijmout výklad stavebního úřadu a stavebníka, který by připouštěl umístění bytového domu do funkční plochy SO, kde ještě neexistují žádné obchodní a servisní provozovny a administrativa. Tento stavebním úřadem v rámci napadeného rozhodnutí přijatý ústavně nekonformní výklad by vždy zasáhl do vlastnického práva vlastníků dalších nemovitostí v dotčené funkční ploše. Ti by totiž byli nuceni napravovat pochybení stavebního úřadu a předcházejícího investora v nerespektování závazných regulativů pro využití území realizováním pouze objektů s obchodními a servisními provozovnami a administrativou, která by v podlahové ploše dodatečně převážila funkci bydlení realizovanou původním investorem. Výklad je nejen v rozporu s čl. 11 Ústavy, ale je i v rozporu s gramatickým, systematickým a logickým výkladem regulativu pro funkční plochy SO. Pro soulad rozhodnutí s Územním plánem města Brna je nutné, aby i přes vydání napadeného rozhodnutí stále v dotčené funkční ploše SO pro obchod a služby převažovaly (podlažní plochou) obchodní a servisní provozovny a administrativa.

Nefunkčnost a nesprávnost výkladu stavebního úřadu dokazují i již zkolaudované bytové domy Obytného souboru Nové Majdalenky. Jedná se o bytové domy taktéž umístěné ve funkční ploše SO, kde následující stavební činností nedošlo a ani již nemůže dojít k naplnění podmínek závazných regulativů územně plánovací dokumentace. Bohužel zde jsou již důsledky nerespektování závazných regulativů stavebním úřadem a stavebníkem nevratné a nenapravitelné a v lokalitě ve velkém rozsahu chybí provozovny obchodů a služeb.

Jak již bylo uvedeno výše, v dotčené funkční ploše nelze již žádný další stavební objekt umístit v souladu s platnými předpisy, a to s ohledem na ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dle 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, když obdobně se určují odstupy od staveb nebytových. Zbývající část funkční plochy SO je v důsledku sousedící devítipatrové obytné budovy, nyní projednávaného záměru další devítipatrové stavby a ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 již nezastavitelná tak, aby byl platný regulativ naplněn a dodatečně podlažní plochy pro provozovny obchodu a služeb převážily podlažní plochy pro bydlení. Proto by navrhovaným umístěním Bytového domu D nemohly být už ani v budoucnu naplněny platné regulativy Územního plánu města Brna.

S ohledem na výše uvedené je rozhodnutí stavebního úřadu v rozporu s právními předpisy, a to s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavební úřad nesprávně posoudil, že záměr žadatele je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací (ustanovení § 90 písm. a stavebního zákona). Stavební úřad měl v souladu s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona záměr žadatele pro rozpor s Územním plánem města Brna v regulativu funkční plochy SO zamítnout.

Rozpor s Územním plánem města Brna v regulativu intenzity využití území – Indexu podlažních ploch (dále též „IPP“).

Rozhodnutí stavebního úřadu je v rozporu s právními předpisy, a to ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona i z důvodu, že stavební úřad nesprávně posoudil, že záměr žadatele je v souladu s regulativem IPP Územního plánu města Brna. Stavební úřad pochybil, když žádost stavebníka pro rozpor záměru s regulativem IPP nezamítl.

Dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů, (dále též „Příloha č. 1 vyhlášky“) IPP vyjadřuje intenzitu využití území, tj. počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Při výpočtu IPP podle výše citované Přílohy č. 1 vyhlášky lze vzít v úvahu pouze pozemek či pozemky disponibilní pro určený stavební záměr. V posuzované věci je disponibilním pozemkem pouze pozemek č. 902/439 v k.ú. Lesná určený pro umístění Bytového domu D i převážné většiny doplňujících stavebních objektů (sítě, dopravní napojení). Velikost tohoto pozemku je podle výpisu z katastru nemovitostí 2734 m<sup>2</sup>. U navrženého bytového domu se předpokládají rozměry 1.NP 37,1 m x 27,5 m a 2.NP až 9.NP 19,6 m x 27,5 m, tj. celkem 1025 m<sup>2</sup> + 4312 m<sup>2</sup> = 5337 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy bytového domu. A to jsou zde vyčísleny jen rozměry bytového domu bez přístupových chodníků, příjezdových cest a parkovacích stání, které je také nutno zohlednit při výpočtu IPP. Pouze z

již vypočtených podlahových ploch Bytového domu D je jednoznačně zřejmé, že IPP pro posuzovaný záměr překračuje hodnotu 1,95. V tomto ohledu je umístění stavby navrženého bytového domu taktéž v rozporu s územně plánovací dokumentací, neboť vysoce překračuje v Územním plánu města Brna nyní vyznačenou hodnotu IPP 1,3. Stavební úřad nesprávně převzal výpočet IPP stavebníkem používající jako disponibilní plochu celkovou funkční plochu SO, neboť se nejedná o disponibilní plochu pro uvedený záměr. I v případě, že by stavební úřad nevezl jako disponibilní plochu pouze pozemek č. 902/439 v k.ú. Lesná, jsou stavby pro bydlení přípustné ve funkční ploše SO maximálně do 50 % výměry funkční plochy. Nelze tedy, jak činí stavebník (stavební úřad se ve svém rozhodnutí k této otázce vůbec nevyjádřil, pouze převzal názory stavebníka) pro výpočet IPP u stavby bytového domu považovat za disponibilní celou funkční plochu ve výměře 5720 m<sup>2</sup>, ale maximálně 50 % této plochy, tj. 2860 m<sup>2</sup> a při výpočtu IPP zohlednit jak podlažní plochy bytového domu, tak plochy komunikací a ostatních staveb. Bytový dům i téměř všechny související stavební objekty (s výjimkou SO 3, SO 6 a SO 7) jsou však umístěny na pozemku č. 902/439. Pouze tento pozemek má tak být správně zahrnut jako disponibilní pozemek pro výpočet IPP v souladu s Přílohou č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 se zohledněním podlažních ploch bytového domu včetně ploch komunikací a souvisejících staveb při výpočtu IPP. Aby byl naplněn regulativ funkční plochy SO i regulativ IPP Územního plánu města Brna nemohou bytové podlažní plochy Bytového domu D přesáhnout hodnotu 0,65, aby v dotčené funkční ploše SO převažovaly podlažní plochy pro obchod, služby a administrativu nad bytovými plochami. Stavební úřad měl tak žádost stavebníka zamítnout pro rozpor s regulativem IPP Územního plánu města Brna.

#### Zvyšování kvality bydlení jako cíl Územního plánu města Brna

Další námítky odvolatele se vztahují k rozporu záměru žadatele s cíli a úkoly územního plánování. Rozhodnutí stavebního úřadu je v rozporu s právními předpisy, a to s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona i z důvodu, že stavební úřad nesprávně posoudil, že záměr žadatele je v souladu s cílem územně plánovací dokumentace zvyšování kvality bydlení. Jedním z cílů platné územně plánovací dokumentace je zvyšování kvality bydlení. Umístěný záměr žadatele je však s tímto cílem územně plánovací dokumentace v rozporu. V obytném souboru Nové Majdalenky chybí plochy pro dětská hřiště, zeleň, plochy obchodních a servisních provozoven a občanské vybavenosti z důvodu obrovského zneužití území překročením regulativu IPP platné územně plánovací dokumentace, a to sedminásobně (skutečné zatížení území v regulativu IPP ve výši 4,2 namísto stanovené a požadované hodnoty IPP 0,6). Jako důkaz přikládáme výkres s výpočtem regulativů IPP ve skutečné výši v Obytném souboru Nové Majdalenky a na prokázání nedostatku dětských hřišť a občanské vybavenosti v lokalitě navrhuje závěry z Územní studie s regulačními prvky Lesná – aktualizace, která je veřejně dostupná na webových stránkách Magistrátu města Brna, kde je architektky - urbanisty po detailních rozbořech a průzkumech území v oblasti Majdalenek konstatován závěr, že již teď před výstavbou dalšího bytového domu v lokalitě chybí více než 700 m dětských hřišť.

V uvedeném pochybení stavebního úřadu odvolatel spatřuje další důvod pro změnu napadeného rozhodnutí a zamítnutí žádosti stavebníka o změnu územního rozhodnutí č. 258.

#### Udržitelný rozvoj území jako cíl územního plánování

Rozhodnutí stavebního úřadu je v rozporu s právními předpisy, a to ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavební úřad nesprávně posoudil, že záměr žadatele je v souladu s udržitelným rozvojem území jako cílem územního plánování. Podle ustanovení §

18 odst. 1 stavebního zákona je hlavním cílem územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Záměr žadatele je v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 zákona, neboť umístění pouze Bytového domu D a doplňujících staveb bez vyvážení zelení, hřištěm a sportovištěm pro děti, plochami pro každodenní rekreaci a relaxaci a občanské vybavenosti nezajišťuje udržitelný rozvoj území z důvodu nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel. Stavebník v lokalitě postavil již několik stovek bytových jednotek a tím do území umístil více než 1000 obyvatel. Veškeré vyvážení podmínek pro příznivé životní prostředí spočívá ve výstavbě dvou malých dětských pískovišť, dvou houpaček a jedné klouzačky pro děti do 6 let. Pro starší děti a mládež nebylo v lokalitě realizováno nic. Tím došlo k nerespektování principů a pravidel stanovených Ústavem územního rozvoje z hlediska nároků na území, kdy např. na 1000 obyvatel má připadat 800 m<sup>2</sup> upraveného pozemku pro hřiště pro děti a 700 m<sup>2</sup> pro hřiště pro děti a mládež, 1350 m<sup>2</sup> prodejních ploch maloobchodu, 40 míst v předškolním zařízení, atd. V obytném souboru Nové Majdalenky tak již nelze v žádném případě realizovat další bytovou výstavbu, ale vyvážit vztah podmínek pro příznivé životní prostředí.

Rozpor záměru žadatele s udržitelným rozvojem území a nevyváženým vztahem k příznivému životnímu prostředí je dalším důvodem pro změnu napadeného správního rozhodnutí a zamítnutí žádosti stavebníka o změnu územního rozhodnutí.

#### Ochrana urbanistických hodnot v území jako cíl územního plánování

Řízení před stavebním úřadem je zatíženo vadou, která mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí, neboť stavební řad se ve svém rozhodnutí vůbec nevyjádřil k souladu záměru žadatele s požadavky na ochranu urbanistických hodnot v území. Rozhodnutí stavebního úřadu je z tohoto důvodu nepřezkoumatelné a je nutné je zrušit.

Změna Územního plánu města Brna v regulativu IPP v lokalitě byla uskutečněna pouze účelově a nekoordinovaně na objednávku investora. Obytný soubor Nové Majdalenky jsou nekonceptním a uměle vytvořeným projektem bez vazby na charakter původní zástavby na Lesné pro níž jsou typické velké odstupy staveb umístěných v zeleni. V Obytném souboru Nové Majdalenky nejsou realizovány klidové plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci, když jediným urbanistickým hlediskem byla zřejmě maximalizace zisku investora. Došlo zde k selhání státních orgánů jak na úseku územního plánování a rozvoje, tak na úseku územního a stavebního řádu, a to na úkor urbanistických hodnot území.

Z poznatků urbanistů nejen v zahraničí, ale i u nás je jednoznačně zřejmé, že ulice zaplněné auty stojícími před zhuštěnou zástavbou bytových domů a s chybějící zelení a občanskou vybaveností degradují nejen veřejný prostor, ale především kvalitu bydlení. Naopak je spolehlivě prokázáno, že kvalitně pojaté veřejné prostory s dostatkem zeleně (parky, odpočinkové plochy, dětská hřiště) doplněné objekty poskytující služby (obchody, školy, restaurace, knihovny apod.) výrazným způsobem zvyšují standardy bydlení a života.

#### Parkovací plochy

Rozhodnutí stavebního úřadu se také nedostatečně vypořádalo s námitkami odvolatele směřující k neúnosnému zvýšení zatížení lokality dopravou.

Již 25.6. 2005 v souvislosti s výstavbou sousedícího bytového komplexu Orion Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna konstatoval, že v budoucnu nesmí být zvyšována míra dopravní zátěže předmětného území (č.j. OÚPR/20835, 23827/05/Běl). Přesto se nynějším umístěním dalších 44 bytů v Bytovém domu D dopravní zátěž předmětného území opět neúnosně zvýší. Již nyní není možno u jediného obchodu v lokalitě (BILLA) v odpoledních hodinách zaparkovat. Stavební úřad se námitkami směřujícími k dopravě vypořádal „pouze od stolu“ s odkazem na normy. Odvolatel má za to, že rozhodující je však skutečná situace v lokalitě, proto navrhuje k prokázání nedostatečnosti parkovacích ploch šetření v území v odpoledních hodinách. Řešení parkovacích ploch pouze u bytového domu je nedostatečné, majitelé aut nových bytových jednotek budou používat i parkovací plochy u prodejny BILLA, a ty jsou již teď nedostatečné.

K uvedené námitce zákazu zvyšování míry dopravní zátěže v předmětné lokalitě v budoucnu se však stavební úřad nevyjádřil. Pochybení stavebního úřadu v tomto ohledu představuje významnou vadu řízení s vlivem na zákonnost rozhodnutí. I z tohoto důvodu je nutné rozhodnutí stavebního úřadu zrušit.

Rozpor se zásadou Územního plánu města Brna spočívající v ochraně celoměstsky významných zelených horizontů

Z krajinářského hlediska je lokalita Majdalenky velmi citlivým, pohledově exponovaným územím, na úpatí celoměstsky významného lesnatého horizontu (názor odvolatele i Odboru územního plánování a rozvoje MMB). A právě jednou ze zásad Územního plánu města Brna je ochrana celoměstsky významných zelených horizontů. Rozhodnutí stavebního úřadu se nevypořádalo s umístěním stavby vysoké 29 m v těsné blízkosti lesa zakrývající lesnatý horizont.

#### Nevypořádání se s námitkami účastníků řízení

Dalším závažným pochybením stavebního úřadu je nevypořádání se se všemi námitkami účastníků řízení. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu se jedná o pochybení s vlivem na zákonnost napadeného rozhodnutí. I z tohoto důvodu je tedy nutné rozhodnutí stavebního úřadu zrušit.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí konstatoval, že návrh stavby je ve vztahu k regulativům dostatečně odůvodněn, stejně jako je odůvodněno osazení stavby do urbanizovaného území, jehož urbanistický a architektonický charakter není narušen ani negativně ovlivněn. Stavební úřad dále uvádí, že toto hodnocení je výhradně v jeho kompetenci. Stavební úřad se však k otázce, kterou považuje za výlučně spadající do jeho kompetence, a to k osazení stavby do urbanizovaného území, stejně jako k narušení a negativnímu ovlivnění urbanistického a architektonického charakteru území vůbec nevyjádřil, pouze konstatoval nenarušení, přestože velká většina námitek účastníků stavebního řízení brojila právě tímto směrem.

Stavební úřad hodnocení těchto kritérií považuje za výhradně spadající do jeho kompetence. K tomu odvolatel považuje za nutné podotknout, že ani správní orgán nemůže rozhodovat na základě libovůle, a že i správní úvaha je přezkoumatelná ve správním

soudnictví. V napadeném rozhodnutí však jakákoliv správní úvaha k otázce umístění stavby na pozemek a ochraně urbanistických hodnot v území chybí.

Z důvodu nedostatečného odůvodnění napadeného rozhodnutí ve výše uvedených otázkách a z důvodu nevypořádání se se všemi námitkami účastníků řízení je napadené správní rozhodnutí nepřezkoumatelné a je nutno ho zrušit. Neodůvodněný závěr stavebního úřadu o nenarušení urbanistického a architektonického charakteru území je navíc věčně nesprávný.

Účelovou považuje odvolatel argumentaci stavebního úřadu, že v území jsou realizovány objekty s vyšší podlažností, neboť v právním státě nemůže být přípustné odůvodnění umístění stavby v rozporu s právními předpisy s poukazem na to, že v minulosti byly do území umístěny stavby nerespektující zákonné předpisy v daleko větší míře (výše zmiňovaný regulativ IPP u již kolaudovaného bytového domu Obytného souboru Nové Majdalenky ve výši 4,2 namísto územním plánem předpokládané hodnoty IPP ve výši 0,6). Navíc za situace, kdy se jedná o totožného investora.

Rozhodnutí stavebního úřadu je nutno zrušit i pro nevypořádání se s následujícími námitkami odvolatele, neboť jde o vadu, která mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí a rozhodnutí stavebního úřadu je z tohoto důvodu nepřezkoumatelné :

Stavební úřad se nezabýval námitkou účastníka řízení, že Odbor územního plánování a rozvoje MMB posuzoval požadavek investora na zvýšení intenzity využití území na IPP 1,3 za předpokladu splnění podmínek uvedených ve vyjádření č.j. MMB/00146/2008 a č.j. MMB/0076366/2008 ze dne 30.4.2008 a tyto podmínky nebyly dle konstatování Odboru územního plánování a rozvoje MMB splněny.

Stavební úřad se také nezabýval námitkou účastníka řízení, že z hlediska polohy umístěvaného objektu a ochrany urbanistických a krajinných hodnot v území je nežádoucí, aby přechod mezi zastavěným územím (městem) a lesem představoval objekt vysoký přes 28 m.

Stavební úřad se nevyjádřil k námitce účastníka řízení, že navržené umístění bytového objektu na pozemku nevytváří prostor pro každodenní rekreaci obyvatel (zejména klidovou zónu – vnitroblok pro zeleň a hřiště) a poloha stavby by tak byla zdrojem závad a vlivů, které jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné ani v jejím okolí. Stavební úřad se vůbec nevypořádal s otázkou dotčení pohody bydlení, pouze konstatoval, že orgány nebyly proti a podklady (od stavebníka) vycházejí v normě. Stejně tak stavební úřad neohodnotil kvalitu bydlení či příznivého životního prostředí.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2006, č.j. 6 As 38/2008-123 vyplývá, že i v případě kladných stanovisek dotčených orgánů je nutné, aby se stavební úřad důsledně zabýval námitkami i z hlediska zajištění pohody bydlení. Zhodnocení, zda vliv jednotlivých negativních účinků umístěvané stavby nepřipustně snižuje pohodu bydlení, není jen otázkou obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu, nýbrž je záležitostí autonomního posouzení stavebním úřadem po zhodnocení všech relevantních skutečností. Nepřekročení limitních hodnot totiž ještě nemusí znamenat, že zjištěná hodnota zatížení způsobeného umístěvanou stavbou také splňuje požadavek na pohodu bydlení.

Podstatou urbanismu krajiny, města, nebo části města není řešení jednotlivých dílčích technických problémů, ale komplexní řešení životních podmínek, způsobů a životních pocitů. (Informace Českého svazu stavebních inženýrů, říjen 2005).

Současná podoba Majdalenek je tvořena kompaktní zástavbou komplexu A – C, které však k udržení, resp. posílení kvality prostředí a bydlení nezbytně vyžadují, aby jejich prostor včetně jejich okolí nebyl svazován a přesycován další výstavbou. Současná situace je pak taková, že Majdaleny jsou ze dvou stran pevně sevřeny frekventovanými silnicemi Dusíkova a Okružní, které stěží nějak přispívají ke kvalitnímu obytnému prostředí. Další strana je vymezena mohutným komplexem Orion (tři 14ti-patrové bytové domy v blízkosti menší než sklopné výšky těchto staveb) a ze strany severní leží překážka v podobě průmyslového areálu Dermacol. Provoz výrobního závodu kosmetiky může negativně ovlivňovat pohodu bydlení budoucích vlastníků Bytového domu D, zejména ve večerních a nočních hodinách. V tomto směru odvolatel napadá stanovisko dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, který se k otázce negativního vlivu umístění bytového domu v těsné blízkosti výrobních a průmyslových objektů nevyjádřil.

Stavební úřad se nevyjádřil k námitce účastníka řízení ohledně vytvoření přechodové zóny mezi plochami bydlení a průmyslovými plochami, kdy nyní navržený záměr předpokládá umístění bytového domu přímo v těsném sousedství s výrobním provozem (11 m), čímž svým stavebním objemem (devítipodlažní budova) i účelem (objekt bydlení) odporuje charakteru okolní lokality s jednopodlažními objekty sloužícími průmyslu.

Stavební úřad se nevyjádřil k námitce účastníka řízení ohledně velkého nedostatku parkovacích míst v lokalitě a nedostatku klidových prostor sloužících ke každodenní rekreaci (2 pískoviště na cca 650 nových bytových jednotek, nedostatek veřejných prostranství umožňujících naplnění sociálních a kulturních potřeb obyvatel dané lokality).

Stavební úřad se nevyjádřil k námitce účastníka řízení rozporující soulad záměru žadatele s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Konkrétně se jedná o námitku, že umístěním posuzovaného záměru dojde k zahuštění zástavby již tak enormně přetíženého (zneužitého) území, že nebude možné zajistit klidové zázemí ani stávajících obytných domů, ani samotného navrhovaného objektu a dojde k dalšímu negativnímu vlivu na již nyní v mnoha ohledech neexistující pohodu bydlení.

Jak již bylo několikrát uvedeno výše v lokalitě Majdalenek státní orgány (zejména Odbor stavební a investiční Úřadu městské části města Brna, Brno – sever a Odbor územního plánování a rozvoje MMB jako dotčený orgán) při ochraně veřejného zájmu zcela selhaly. Ochránit veřejné zájmy se nedaří v uvedené lokalitě proti stavebnímu úřadu a stavebníkovi ani jeho obyvatelům.

Již zkolaudované bytové domy Obytného souboru Nové Majdaleny byly umístěny a postaveny v rozporu se stavebními předpisy i s územně plánovací dokumentací, když platné regulativy zejména limity využití území byly několikanásobně překročeny, v některých případech až sedminásobně (stavby bytových domů namísto servisních provozoven a administrativy ve skutečné výši IPP např. 4,2 namísto územním plánem stanoveného IPP ve výši 0,6), nedostatečné plochy pro dětská hřiště, zeleň, občanskou vybavenost). Obrovský deficit občanské vybavenosti byl konstatován i architekty urbanisty po detailních průzkumech a rozbořech dané lokality v Územní studii s regulačními prvky Lesná - aktualizace. Od těchto skutečností nelze odhlédnout při posuzování negativních dopadů záměru stavebníka na

pohodu bydlení. Přitěžující okolností je zde skutečnost, že na přetížení území se podílel právě stavebník.

Z důvodu dlouhodobého nerespektování zákonných ustanovení příslušnými státními orgány nezbyvá než se obrátit s podnětem k orgánům vykonávajícím státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu (Ministerstvo pro místní rozvoj, Krajský úřad Jihomoravského kraje, Magistrát města Brna) ve smyslu ustanovení § 171 stavebního zákona.

Rozhodnutí stavebního úřadu považuje odvolatel za nepřezkoumatelné i z důvodu, že se stavební úřad nevyjádřil k námitce účastníka řízení ohledně zohlednění práv vlastníků bytových jednotek v bloku A a C nabytých v dobré víře, kdy při prodeji těchto bytových jednotek bylo přislíbeno, že za jejich domem bude stát 4 podlažní budova s fit centry, squash kurty apod.

Stavební úřad se vůbec nevyjádřil k námitce účastníka řízení, že záměr stavebníka v zájmu zachování kvality bydlení a urbanistických hodnot nepřináší žádné vyvažování např. mateřskou školou, rozšířením ZŠ, vybudováním volnočasového centra, hřiště pro malé děti i kolektivní sporty.

Rozhodnutí stavebního úřadu je také nepřezkoumatelné z důvodu konstatování většiny uplatněných námitek účastníků řízení jako účelových a neodůvodněných. Stavební úřad však neuvedl, které námitky považuje za účelové a neodůvodněné a z jakého důvodu je považuje za účelové a neodůvodněné. Námitky účastníků řízení nejsou neodůvodněné a účelové, ale směřují k ochraně veřejného zájmu v území, protože orgány státní správy v této oblasti selhávají, když pouze přebírají výklad jednotlivých právních otázek předložený stavebníkem .

#### Výjimka ze vzájemných odstupových vzdáleností

Další odvolací námitka se vztahuje k otázce vzájemného odstupu staveb, a to stavby Bytového domu D a objektu pro průmysl a regulační stanice. K námitce účastníka řízení týkající se porušení ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ohledně vzájemného odstupu staveb, stavební úřad uvedl, že odstup od sousední stavby byl stavebníkem řešen projednáním výjimky a bylo vydáno kladné rozhodnutí č.j. MCBSev/039846/10 ze dne 21.12.2010, které nabylo právní moci dne 22.12.2010.

V této souvislosti odvolatel poukazuje na to, že výše uvedené rozhodnutí o povolení výjimky dosud nenabylo právní moci, neboť opomenutí účastníci řízení proti němu podali odvolání. Z odůvodnění rozhodnutí o povolení výjimky i z data vydání rozhodnutí (21.12.2010) a data nabytí právní moci rozhodnutí tvrzené stavebním úřadem (22.10.2010) je zřejmé, že stavební úřad nedoručil rozhodnutí o povolení výjimky všem účastníkům řízení, ale pouze žadateli a obchodní společnosti JMP Net s.r.o. Stavební úřad totiž vycházel z nesprávného předpokladu, že účastníkem řízení o povolení výjimky je pouze stavebník a obchodní společnost JMP Net s.r.o. Tento výklad je však nesprávný a nezákonný. Rozhodnutí o výjimce se jednoznačně vztahuje k umístění Bytového domu D a souvisejících staveb na konkrétní stavební pozemek a okruh účastníků řízení tak je totožný s okruhem účastníků řízení o změně územního rozhodnutí č. 258, kterým se do území Bytový dům D a související stavby umísťují.

Dle ustanovení § 169 odst. 5 stavebního zákona se řízení o výjimce vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle

stavebního zákona (nemusí být ukončeno společným správním aktem). Okruh účastníků řízení v posuzované věci nelze posoudit odlišně v případě, že se řízení vede samostatně a v případě, že je spojeno s územním řízením. Stavební úřad zde nepostupoval v souladu s principy dobré správy, když vedl územní řízení o změně územního rozhodnutí č. 258 a řízení o povolení výjimky týkající se ve skutečnosti taktéž konkrétního umístění Bytového domu D na stavební pozemek odděleně, neboť v obou řízeních musí dojít k posouzení totožného okruhu právních otázek.

Pochybení stavebního úřadu při opomenutí účastníků řízení v řízení o povolení výjimky se nutně promítá i do rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 258, které je nezákonné a v rozporu s právními předpisy i z toho důvodu, že bylo vydáno dříve než bylo pravomocně rozhodnuto o otázce povolení výjimky ze vzájemných odstupů staveb pro umístěvaný Bytový dům D. Z tohoto důvodu je také nutné rozhodnutí stavebního úřadu o změně územního rozhodnutí č. 258 zrušit.

### Otázka vymezení veřejných prostranství

Podle stavebního úřadu je problematika vymezení veřejných prostranství dle platných předpisů předmětem projednání územně plánovací dokumentace, nikoliv územního řízení. Tento závěr stavebního úřadu je mylný. Právě stavební úřad má za úkol chránit veřejné zájmy v území a odborně dohlížet na umístěování objektů v území tak, aby např. při umístěování velkých obytných souborů vznikly současně i veřejná prostranství, klidové plochy a zázemí pro každodenní rekreaci a dětská hřiště. Tyto podrobnosti není naopak schopna řešit platná územně plánovací dokumentace - Územní plán města Brna. Tato skutečnost byla konstatována i zpracovatelem Konceptu nového územního plánu města Brna na besedě s veřejností k tomuto Konceptu, když za podrobnost mimo řešení územního plánu byly označeny dokonce i předškolní zařízení. Veřejná prostranství, přístupové cesty, komunikace, vyvažování např. dětskými hřišti, to vše je tak nutno řešit v rámci územního řízení při umístěování stavby, nikoliv v územně plánovací dokumentaci. Jde o ochranu urbanistických hodnot v území, která je úkolem stavebního úřadu v rámci územního řízení.

Podle stavebního úřadu požadavky na rozšíření vybavenosti sídliště nelze uplatňovat vůči novému záměru v plochách jiného funkčního typu. Z použité argumentace stavebního úřadu není zřejmé, co myslí plochami jiného funkčního typu. Obytný soubor Nové Majdalenky je umístěn celý ve funkční ploše SO, kdy pouze účelově došlo na požadavek investora k rozdělení této funkční plochy na dvě části, po té, co investor v jedné části již značně překročil platné limity v regulativu IPP v území pro celou funkční plochu SO a sám sobě tak znemožnil další zástavbu. Požadavky účastníků řízení jsou naopak zcela legitimní, neboť k předchozímu zneužití území došlo právě stavební činností investora. Nový záměr výstavby dalšího Bytového domu D Obytného souboru Nové Majdalenky nelze posuzovat izolovaně od zbývajících bytových domů Obytného souboru Nové Majdalenky. Jedná se o dokončení obytného souboru, je nutno nahlížet na něj jako na celek při posuzování prostor pro každodenní rekreaci a relaxaci, prostor pro zeleň a dětská hřiště.

Nedostatkem veřejných prostranství, občanské vybavenosti, plochami pro dětská hřiště, prostory pro každodenní relaxaci a rekreaci je tak vinen především investor společně s rozhodujícími správními orgány. Možnost nápravy neutěšeného stavu je možná pouze na nyní dotčených pozemcích.

## Věcná nesprávnost rozhodnutí stavebního úřadu

Další pochybení stavebního úřadu odvolatel spatřuje v závěru učiněném v napadeném rozhodnutí, že záměr stavby výrazně neovlivňuje obytné prostředí stávajících staveb a je v přiměřené vzdálenosti od stávajících ploch výroby. Stejně tak stavební úřad dospěl k věcně nesprávnému závěru, že záměr stavby má minimální vliv na navazující infrastrukturu a obytné území.

Záměr stavby z hlediska objemu stavební hmoty, plánované výšky (29 m) a nedodržení vzájemných odstupových vzdáleností naopak výrazně ovlivňuje již značně přetíženou lokalitu. Záměr stavebníka nelze podle platných předpisů do uvedené funkční plochy SO vůbec umístit pro rozpor s právními předpisy upravujícími požadavky na vzájemné odstupy staveb. Závěr stavebního úřadu o neovlivnění těsně sousedících bytových domů je nelogický, věcně nesprávný a také nepřezkoumatelný, neboť závěr je pouze konstatován bez dostatečného zdůvodnění. Vzdálenost 11m mezi 29 m vysokým Bytovým domem D a objektem pro výrobu nelze považovat za přiměřenou, když pro stejné funkční využití k bytovým účelům právní předpisy požadují vzdálenost 29 m. Vzdálenost 11 m nemůže být v žádném případě dostatečná pro střet bytových ploch a ploch pro průmysl. V tomto ohledu taktéž odvolatel napadá stanovisko dotčeného orgánu, které se k této otázce vůbec nevyjadřuje, viz výše).

Absolutně v rozporu s pravidly logického uvažování je závěr, že záměr stavby má minimální vliv na navazující infrastrukturu a obytné území. V této souvislosti poukazujeme na již uvedenou argumentaci v odvolání k mnohonásobně přetíženému území bez ploch zeleně, dětských hřišť, klidových ploch pro každodenní rekreaci a relaxaci. Z tohoto pohledu je jediným možným řešením žádat po stavebníkovi v rámci vyvážení dotčeného zneužitého území o doplnění těchto chybějících prostor a funkcí v Obytném souboru Nové Majdalenky. Závěr stavebního úřadu v této otázce je nejen nelogický, věcně nesprávný, ale také nepřezkoumatelný, neboť není vůbec odůvodněn, ale pouze konstatován.

Věcně nesprávný a pro pouhou konstataci také nepřezkoumatelný je i závěr stavebního úřadu, že dokumentace v plném rozsahu respektuje požadavky platných předpisů, včetně požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dle ustanovení § 9 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., je stavební úřad povinen zabezpečit urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování projektové dokumentace, která bude řešit začlenění stavby do území, zachování civilizačních hodnot, kulturních a přírodních hodnot území. Tak se však v posuzované věci nestalo. Navrhovaným umístěním stavby na pozemku nevzniknou klidové prostory pro každodenní rekreaci a relaxaci, ba naopak předpokládané umístění bytového domu znemožní napravit současnou velmi špatnou situaci s volnými prostory pro každodenní rekreaci a relaxaci, dětská hřiště a zeleň.

Stavební úřad při vydávání napadeného rozhodnutí také nepostupoval v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dle kterého je povinen respektovat obecný požadavek takového stanovování podmínek využívání pozemků a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Chybějící prostory pro každodenní rekreaci a relaxaci, zeleň a dětská hřiště zhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území v již nyní značně přetíženém území Obytného souboru Nové Majdalenky. Navrhovaným umístěním Bytového domu D by také došlo k téměř celkovému uzavření již teď nedostatečně prostupného Obytného souboru Nové Majdalenky a vůči již kolaudovaným

bytovým domům se jedná o velmi nevhodné řešení, které však přináší maximální zisk stavebníkovi.

Věcně nesprávný je i závěr stavebního úřadu o izolované poloze umístěvaného Bytového domu D. Celý obytný soubor Nové Majdalenky včetně nyní plánovaného Bytového domu D představuje naopak velmi přehusťšenou bytovou zástavbu v rozporu s nyní platnými předpisy pro vzájemné odstupy staveb, kde se o izolované poloze vůbec nedá hovořit. Z rozhodnutí stavebního úřadu (str. 24) je patrné, že stavební úřad se zabýval neovlivněním kvality obytného prostředí pouze z hlediska zastínění. Námitky účastníků řízení i ochrana veřejných zájmů v území však vyžadovaly posouzení dopadu vlivu záměru stavebníka na kvalitu bydlení z mnoha dalších hledisek. Uvedené pochybení stavebního úřadu představuje další důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Stavební úřad také nesprávně přihlédl při svém hodnocení ke skutečnosti, že původní záměr stavebníka projednávaný v předchozím řízení byl co do celkového objemu stavby redukován. Tato skutečnost je v posuzované věci právně irelevantní. Navíc stavební úřad v rámci rovnosti účastníků řízení naopak nezmínil, že původní záměr čtyřpatrové administrativní budovy byl naopak co do celkového objemu stavby značně navýšen.

Za zcela věcně nesprávný považuje odvolatel závěr stavebního úřadu o irelevanci nepřijatelného zahuštění zástavby z důvodu, že se v případě projednávaného záměru nejedná o využití nezastavěných ploch stabilizovaného území obytného souboru, nýbrž o využití obytných ploch jiného funkčního typu, které na toto území pouze volně navazuje. Uvedená argumentace jen potvrzuje účelové rozdělení funkční plochy SO na dvě části. V posuzované věci je však naopak právně irelevantní to, že se nejedná o využití nezastavěných ploch stabilizovaného území obytného souboru, či o využití obytných ploch jiného funkčního typu. Rozhodující a právně relevantní v posuzované věci je totiž skutečná realita v území dotčeném navrhovaným záměrem stavebníka, a ta spočívá v umístění dalšího bytového domu v rámci Obytného souboru Nové Majdalenky v těsné blízkosti dalších staveb bytových domů. Skutečnost, zda se dle územního plánu jedná o plochu návrhovou či stabilizovanou, je v otázce dalšího nepřijatelného zahuštění zástavby v rozporu s platnými limity využití území irelevantní. Upřednostnění označení plochy v územně plánovací dokumentaci před skutečnou realitou představuje pouze účelové a formalistické zdůvodnění prosazení záměru stavebníka za každou cenu a je projevem libovůle v rozhodování správního orgánu. Stavební úřad tuto právní otázku posoudil nesprávně a v rozporu s principy právního státu.

Věcně nesprávný je také závěr stavebního úřadu, že otázka posílení funkce v otázce parkování pro navazující části území nebyla stavebním úřadem posuzována, protože nebyla vůči stavebníkovi uplatněna. V otázce dostatečných ploch pro parkování v lokalitě se jedná také o veřejný zájem, který v územním a stavebním řízení má za úkol chránit právě stavební úřad. Ten se však tímto hlediskem nezabýval. Toto pochybení spočívající ve vadě řízení mohlo mít vliv na zákonnost rozhodnutí a je dalším důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Vada řízení spočívající v neprovedení navržených důkazů a v nevypořádání se stavebním úřadem s neprovedením navrhovaných důkazů

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí konstatoval, že nelze upřednostňovat zájem jednotlivce, či jednotlivců nad rámec platné územně plánovací dokumentace. V Obytném souboru Nové Majdalenky však již dlouhodobě dochází k upřednostňování zájmů investora, a

to dokonce v rozporu s právními předpisy a platnou územně plánovací dokumentací (viz IPP 4,2 namísto 0,6). Napadeným rozhodnutím stavebního úřadu opět došlo k umístění stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací i stavebním zákonem a byl tak upřednostněn zájem jednotlivce – investora nad zájmem všech ostatních účastníků řízení i nad veřejnými zájmy. Stavební úřad konstatoval, že platnou územně plánovací dokumentaci považuje za funkční nástroj ochrany dotčeného prostředí. V posuzované věci však nesehala jako nástroj ochrany dotčeného území územně plánovací dokumentace, ale stavební úřad vydáním rozhodnutí v rozporu s právními předpisy.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí dospěl také k závěru, že stavba bytového domu svým objemem nijak neovlivní prostředí sousední stavby pro průmyslovou výrobu. Závěr je nelogický, neboť je nepředstavitelné, že stavba pro průmysl a stavba bytového domu o výšce 29 m vzdálené od sebe navzájem pouze 11 m se nebudou navzájem nijak ovlivňovat. Účastníkům řízení však námitkou šlo zejména o zcela nevhodné umístění situovaného bytového domu na pozemek a ovlivnění veřejných prostranství v obytném souboru Nové Majdalenky z hlediska urbanistických hodnot, řešení klidových ploch, prostor pro hřiště, zeleň, občanskou vybavenost, nedostatečné parkování, apod. K těmto námitkám se však stavební úřad vůbec nevyjádřil.

Rozhodnutí stavebního úřadu považuje odvolatel za nesprávné také z důvodu, že pozemek, kde má být přemístěna a nově vybudována regulační stanice plynu je dle platného Územního plánu města Brna součástí stabilizované funkční plochy pro průmysl PP a pro možnost umístění regulační stanice do této plochy musí nejprve dojít ke změně Územního plánu města Brna. Rozhodnout o umístění záměru investora však nelze dříve, než bude skutečně reálně zajištěno možné přemístění regulační stanice, která nyní neumožňuje umístění stavby Bytového domu D z důvodu nedostatečných vzájemných odstupů staveb ve smyslu ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### Neprovedení důkazu

V řízení u stavebního úřadu účastníci řízení své tvrzení o nedostatku občanské vybavenosti podpořili odkazem na vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB ze dne 30.4.2008 č.j. MMB/0014610/2008, MMB/0076366/2008 poukazujícím opakovaně na absenci dostatečného zajištění školských zařízení, zařízení pro sport a rekreaci a na nutnost zajištění obslužnosti MHD. Stavební úřad k tomuto navrhovanému důkazu nepřihlédl, ani se v napadeném rozhodnutí nevypořádal s jeho neprovedením.

Stejně tak stavební úřad neprovedl ani se nevypořádal s navrhovaným důkazem územně plánovacího podkladu Územní studie s regulačními prvky Lesná – aktualizace, veřejně dostupné na webových stránkách Magistrátu města Brna, zejména k výkresu s výpočtem skutečné výše IPP v obytném souboru Nové Majdalenky.

Protože provedení těchto důkazů bylo navrhováno v řízení před správním orgánem a správní orgán je neprovedl, ani se nijak nevypořádal s jejich neprovedením a protože na provedení důkazů je i veřejný zájem (námitky účastníků řízení směřují převážně k ochraně veřejných zájmů), navrhuje provedení těchto důkazů v řízení odvolacím. K předkládanému odvolání přikládáme i výkres se skutečnými hodnotami IPP v Obytném souboru Nové Majdalenky a fotografie s řešením klidových prostor pro každodenní rekreaci a relaxaci a

dětských hřišť a nedostatku parkovacích ploch způsobujících kolapsy v obslužnosti území a přetížení území objemem stavební hmoty.

Vada řízení spočívající v neoznámení shromáždění podkladů pro rozhodnutí

Řízení před stavebním úřadem bylo zatíženo vadou, neboť stavební úřad veřejnou vyhláškou neoznámil účastníkům řízení, že jsou shromážděny všechny podklady pro rozhodnutí a tím řízení zatížil vadou, která mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí.

S ohledem na výše uvedené odvolatel závěrem shrnuje, že rozhodnutí stavebního úřadu o změně územního rozhodnutí č. 258 je v rozporu s právními předpisy, neboť spočívá na nesprávně posouzených právních otázkách. Rozhodnutí stavebního úřadu je také nepřezkoumatelné, neboť se nevypořádalo se všemi námitkami uplatněnými účastníky řízení. Řízení o změně územního rozhodnutí č. 258 bylo také zatíženo podstatnými vadami řízení, které měly vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy i na jeho věcnou správnost. Ze všech výše uvedených důvodů navrhuje, aby odvolací orgán napadené správní rozhodnutí zrušil a řízení zastavil, nebo napadené správní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu se závazným právním názorem na zamítnutí žádosti o změnu územního rozhodnutí č. 258, případně aby napadené správní rozhodnutí změnil tak, že návrh žadatele na změnu územního rozhodnutí č. 258 se zamítá.

V Brně dne

Jméno, příjmení, datum narození

Bydliště

Vlastník bytové jednotky č.     v budově č.p.

na ulici Dusíkova č.     v k.ú. Lesná

Podpis: